

Lotweg 42, Anna Paulowna

Bestemmingsplan

projectnummer	1217
versie	Ontwerp
datum	28 juni 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Historische context.....	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2.3	Nationaal waterbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.2	Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord	13
3.3.3	Handleiding ontwikkelkader verblijfsrecreatie Regio Noord-Holland Noord	13
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	15
4.2	Bodemkwaliteit	15
4.3	Water.....	16
4.4	Natuur	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.6	Geluid wegverkeer	19
4.7	Verkeer en parkeren	19
4.8	Luchtkwaliteit.....	19
4.9	Externe veiligheid.....	20
4.10	M.e.r.-beoordeling.....	21
4.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	22
5	Juridische planbeschrijving	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Verbeelding	23
5.3	Planregels	23
5.4	Handhaafbaarheid	25
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	26
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
7.2	Procedure bestemmingsplan	27

REGELS	28
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	29
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	33
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	42

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het voormalige agrarische bedrijfsperceel aan de Lotweg 42 in Anna Paulowna een mini-camping met 15 overnachtingsplaatsen, ondergeschikte horeca en een voedselbos te realiseren. De locatie ligt op nog geen 500 meter vanaf het Amstelmeer.

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij het gewenste gebruik op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

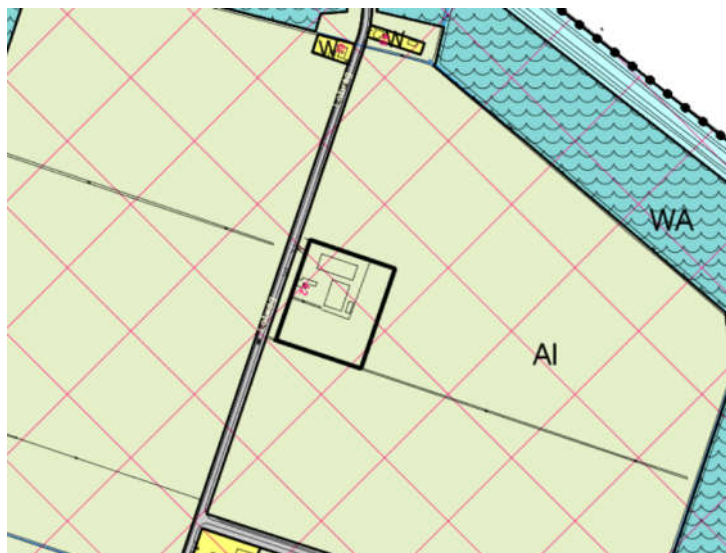
De locatie ligt in de Oostpolder, aan de noordkant achter de Amsteldijk en Amstelmeer. Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de gronden aan de Lotweg 42 te Anna Paulowna. Het betreft de kadastrale percelen Anna Paulowna M1404, M1730 en M1732 (totaal ruim 1 hectare groot). Daarnaast maakt een deel van de agrarische gronden aan de oostzijde onderdeel uit van het plangebied omdat het geldende agrarisch bouwvlak ook op deze gronden van toepassing is. Het volledige agrarisch bouwvlak wordt wegbestemd.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2006 zoals vastgesteld op 19 januari 2009 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Anna Paulowna. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarische doeleinden I en geldt een bouwvlak. Ter plaatse is de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 250 m²



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan (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 Planbeschrijving

2.1 Historische context

Op 29 juli 1844 kreeg de 'Maatschappij tot indijking van den Anna Paulowna Polder' voor 20.000 gulden 5100 ha tussen de bedijkingen van het Koegras, de Zijpe en de Wieringerwaard of anders gezegd; het zuidelijk deel van het Balgzand. Daarbij kreeg zij toestemming tot afdamming van dat gedeelte der Zuiderzee. Aanvankelijk direct als landbouwgrond in gebruik genomen waarbij landarbeiders uit Gelderland naar dit gebied trokken. Het land bleek zo zout dat het een moeizaam begin was. Na enkele jaren werd de grond meer geschikt voor landbouw. In 1916 brak de Amstelmeerdijk door. De op het perceel aanwezige kapschuur was toen net gebouwd en heeft stand gehouden en staat er nu nog steeds.

Het perceel waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft betreft een voormalige boerderij, bedrijfswoning en schuren. Het ruime perceel met diverse opstallen en een meer open veld met een dijkachtige wal is door de vorige eigenaren aangelegd. Omdat een voedselbos een groeitijd kent is al begonnen met de aanplant van diverse soorten.

De omliggende percelen worden agrarisch gebruikt, waar wisselende gewassen worden geteeld, zoals aardappelen, gras, suikerbieten en tulpen. De wegen die op geplande afstanden van elkaar de omliggende dorpen met elkaar verbinden zijn kleinschalig en zijn aan beide zijde voorzien van sloten. Aan deze wegen liggen de verschillende boerderijen met diverse schuren.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe eigenaren hebben tot doel een camping te exploiteren in een groene setting. Het richt zich op recreanten met enerzijds een sportieve insteek, in verband met de nabijheid van het Amstelmeer, en anderzijds natuurliefhebbers. Het voedselbos met een grote variatie aan

soorten biedt hiervoor de uitnodiging om in deze setting vakantie te vieren. Naast de bedrijfswoning is een perceel dat hiervoor wordt ingericht. Ook achter de bestaande schuren is nog plek om verschillende kampeerplekken te maken. In verband met de goede bereikbaarheid worden deze voor campers geschikt gemaakt. De schuren blijven op het perceel staan, maar krijgen een opwaardering in uitstraling en invulling.

De camping betreft een seizoensgebonden bestemming waarbij gedurende 7 maanden per jaar kampeermiddelen geplaatst kunnen worden (van maart tot oktober).

Doelgroep

Met de nieuwe camping wordt aangesloten bij de groeiende behoefte aan kamperen in de natuur in combinatie met watersportactiviteiten in de nabijheid. De eigenaren willen een extra beleving bij hun camping bieden door het informeren en het laten proeven uit het voedselbos. Daarvoor richten zij zich op de doelgroep "avontuurlijkpaars en creatief inspirerend rood". Deze groepen hebben veel gemeen en laten zich graag verrassen. Avontuurlijk paars laat zich graag verrassen en inspireren, met name door cultuur. Nieuwe dingen zien, ontdekken en beleven. Het gewone is vaak niet goed genoeg, op zoek naar een bijzondere ervaring. Cultuur, activiteit en sportiviteit. Deze groep bevat vaak mensen in de leeftijdsgroep van 35-54 jaar oud. Deze groep heeft een voorkeur voor individuele activiteiten. "Creatief en inspirerend rood" is van zichzelf creatief, op zoek naar uitdagingen en inspirerende ervaringen. Bewegen zich graag buiten de gebaande paden. Vaak hoog opgeleid, maar door het grote aandeel jongeren nog niet altijd hoog in inkomen. Recreatie betekent naast sportiviteit en ontspanning ook het zoeken naar vernieuwende stromingen, moderne kunst en andere culturen. Mocht de toestroom van de rode en paarse doelgroep tegenvallen dan zullen de eigenaren zich gaan richten op doelgroep "uitbundig geel". Deze groep bevat echte levensgenieters. Houden van samen met anderen actief en sportief recreëren. Vaak jonge gezinnen. Zoeken graag de gezellige drukte op, recreëren is lekker eten, genieten en leuke dingen doen. Deze doelgroep beschikt over iets meer budget dan gemiddeld.

Landschappelijke inpassing

De kleinschalige camping krijgt een groene setting in de vorm van een voedselbos. De 15 kampeerplaatsen met elk een elektra aansluiting liggen daarin verscholen en zijn indirect zichtbaar vanaf het openbaar gebied. Het voedselbos met kamperen wordt binnen de bestaande contour van het perceel gerealiseerd. De bestaande opstallen worden gedeeltelijk gebruikt t.b.v. de kampeergasten. Op de kampeerplekken kunnen tenten, caravans en campers staan. Ook de minder ervaren kampeers zijn welkom in de al ingerichte kampeertenten. Binnen de bestaande bebouwing wordt een toiletgebouw gerealiseerd met wastafels, douches, afwas faciliteit en een ruimte dat bij slecht weer comfort biedt. De al aanwezige bedrijfswoning wordt bewoond door de nieuwe eigenaren. Het is belangrijk dat zij hier wonen om de camping te laten slagen. Tijdens het kampeerseizoen zal de beheerder aanwezig zijn om gasten welkom te heten en er voor hen te zijn. De eigenaren zijn opgegroeid in Anna Paulowna en Breezand en kennen daarbij de omgeving goed. Ze kunnen hun gasten goed vertellen wat er allemaal te doen is in de omgeving en er is voor ieder wat wils.



Afbeelding 2.2: Inrichtingsplan

Beoogde kwaliteit

Nadrukkelijk dient hierbij te worden vermeld dat met het planvoornemen geen sprake is van het creëren van permanente woonverblijven van vaste gasten. Evenmin is sprake van de mogelijkheid van huisvesting van seizoenarbeiders.

Voor de inrichting van het terrein met 15 kampeerplaatsen wordt het volgende gerealiseerd:

- 4 toiletten,
- 4 douches,
- 2 afwasplaatsen,
- 1 watertappunt en
- 22 parkeerplaatsen t.b.v de camping (paragraaf 4.7)

De ontvangst/ receptieruimte is gelegen in de aanbouw van de woning

De grootte van de standplaatsen worden de volgende kengetallen aangehouden:

- toeristische standplaats voor mobiele kampeermiddelen van 90 m²;
- voor standplaatsen met vaste kampeermiddelen een verhouding van het aantal m² aan bebouwing versus het aantal m² aan beschikbare grond van 1 op 3.

De met het planvoornemen voorgestane oppervlaktes per toeristische standplaats voor mobiele kampeermiddelen zijn:

	Totaal aantal standplaatsen	Totale opper- vlakke [m ²]	Oppervlakte per standplaats [m ²]
Caravanstandplaats	3	270	90
Camperstandplaats	2	180	90
Tentstandplaats	10	900	90
Totaal	15	1.350	gemiddeld 90

De randvoorwaarde wat betreft de grootte van toeristische standplaatsen is een flexibele eis. Hiervan mag worden afgeweken. De gestelde oppervlaktemaat van 90 m² is aan de ruime kant, en vooral in dat geval – zoals in het planvoornemen - wanneer niet op de eigen standplaats wordt geparkeerd met een auto maar parkeervoorzieningen elders op het terrein worden getroffen. Daarnaast gaat het om eisen die zijn ontleend aan minicampings. Minicampings, ondergeschikt aan een andere functie zoals een agrarisch bedrijf, komen doorgaans in het landelijk gebied voor waar rust en ruimte voor handen is. Aan de verhouding bebouwing versus open ruimte in geval van standplaatsen voor vaste kampeermiddelen wordt in hoge mate aan tegemoet gekomen.

Voorzieningen en landschappelijke inpassing

Op het terrein is voldoende ruimte voor te bouwen voorzieningen, zoals een receptie, lichte horeca, opslagruimte voor machines en materialen en overige gebouwen, de bestaande opstallen bieden voldoende ruimte. Daarnaast worden speel- en sportvoorzieningen gerealiseerd in de vorm van een sport- en speelweide van circa 120 m² centraal op het kampeerterrein. De landschappelijke inpassing vindt plaats door middel van een strook van minimaal 5 m. Aan de randen van het terrein, in aangezicht vanaf de openbare weg zal een groenzone worden gecreëerd.

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 2022 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 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied'. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een vrijkomend agrarisch bedrijfsterrein. Door de aanleg van een kampeerterrein in combinatie met een voedselbos versterkt dit de biodiversiteit dat verder rijkt dan het plangebied; het biedt ruimte aan kleine dieren en insecten; door de aanleg van diverse plantensoorten zorgt het voor een evenwichtige waterhuishouding, bodemdiversiteit en luchtkwaliteit. Het voegt landschapskwaliteit toe aan het landelijk gebied, kortom een kwaliteitsimpuls.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Uit jurisprudentie volgt dat voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in onderlinge samenhang moet worden gezien in hoeverre het plan, voorziet in een functiewijziging, de aard van de voorziene functie, alsmede het planologische beslag dat de voorziene ontwikkeling op de ruimte legt in vergelijking met het voorgaande plan. In het onderhavige geval is slechts sprake van een functiewijziging en afname van de toegestane bouwmogelijkheden. Gezien de beperkte aard en omvang van de functiewijziging kan de in het plan voorziene ontwikkeling 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.

3.2.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

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

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

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.

De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

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

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

Betekenis voor het project

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

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 hoofddoelstelling in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de 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 een ruimtelijk plan kan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfs-woning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie, gebruiksgerichte paardenhouderij of zorgfuncties indien:

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

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er is ter plaatse geen sprake meer van een agrarisch bedrijf. In paragraaf 4.5 is gemotiveerd dat omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet wordt beperkt. Buitenopslag buiten het bouwvlak is

op grond van de bestemming niet toegestaan. In paragraaf 4.7 is gemotiveerd dat het plan niet leidt tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking en sprake is van een acceptabele verkeerssituatie. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Permanente bewoning is expliciet uitgesloten in de regels van de bestemming Recreatie – Verblijfsrecreatie.

Artikel 6.16 Verblijfsrecreatie

In artikel 6.16 zijn voor verblijfsrecreatie de volgende voorwaarden gesteld:

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

In paragraaf 3.3.2 is aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot het regionaal beleidskader op het gebied van verblijfsrecreatie. In de vergunning wordt geborgd dat geen sprake mag zijn van permanente bewoning in kampeermiddelen. Ook wordt hierin vastgelegd dat het moet gaan om een bedrijfsmatige exploitatie.

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. 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. De camping wordt landschappelijk ingepast (zie paragraaf 2.2). Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.3.2 Regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord

In 2018 is de regionale visie verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord vastgesteld. Het doel is dat Noord-Holland Noord in 2030 de meest vitale verblijfsregio van Nederland is. In de visie is aangegeven dat er ruimte is voor onderscheidend aanbod. Innovatie wordt gestimuleerd om het onderscheidend vermogen van Noord-Holland Noord, de marktregio en/of de locatie te vergroten. In de deelregio Noordkust, waar het plangebied binnen valt, wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod: De huidige aantallen verblijfsrecreatie-eenheden worden gekoesterd en lagere densiteit (bebouwingsdichtheid), vernieuwing en kwaliteit wordt gestimuleerd. Indien mogelijk betekent dit dat het totale oppervlakte bestemd voor verblijfsrecreatie enigszins toeneemt (vanwege extensivering).

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan is passend in de regionale visie door met name invulling te geven aan de ambities voor een onderscheidend aanbod en verbetering van het bestaand aanbod.

3.3.3 Handleiding ontwikkelkader verblijfsrecreatie Regio Noord-Holland Noord

In totaal 18 gemeenten in de regio Noord-Holland Noord hebben in februari 2018 het Ontwikkelkader verblijfsrecreatie vastgesteld. Met dit kader kan de gemeente nieuwe initiatieven vanuit zowel een goede ruimtelijke ordening en economische meerwaarde beoordelen en regionaal afstemmen. Op basis van dit kader wordt de haalbaarheid van een initiatief vroegtijdig beoordeeld.

Betekenis voor het project

Aan de leidende componenten uit het ontwikkelkader worden als volgt voldaan:

Regioversterkend: het initiatief ligt in weidse plattelandsomgeving in het agrarisch gebied van de kop van Noord-Holland, dit maakt de locatie kenmerkend voor de deelregio. Door naast kampeerplaatsen ook ruimte te bieden voor een aantal campers sluit de ontwikkeling beter aan op de wensen van de doelgroep. Ondernemingen in directe omgeving die van de ontwikkeling profiteren zijn met name de horecagelegenheden in van Ewijcksluis en Anna Paulowna, Wieringerwaard en Hippolytushoef en tevens de lokale winkels (zoals de supermarkt). Daarnaast kunnen vrijetijdslocaties zoals Hoenderdaell en Kruiszwijn hiervan profiteren.

Meerwaarde in de markt: Door de toenemende vraag naar recreatief aanbod, waaronder het boerenkamperen die zich steeds verder over de provincie strekt sluit dit initiatief goed aan bij de marktwensen. Tevens is er een groeiende marktwens naar luxe en natuurlijk kamperen. Door de beperkte grootte van het terrein bestaat de mogelijkheid de camping als groep af te huren. Er is een groeiende vraag naar groepslocaties (bijvoorbeeld voor familieweekenden) vanuit de omliggende regio, waar deze locatie een goede mogelijkheid voor biedt. Dit zijn drie doelgroepen die uitstekend aansluiten op de mogelijkheden van de camping, waarvoor het aanbod op dit moment beperkt is. De locatie is nabij de startpunten van twee wandelroutes (Van Ewijcksluis en Breezand) van wandelnetwerk Noord-Holland. Daarnaast zijn natuurgebied Kruiszwijn en het Landgoed Hoenderdaell op 15 minuten fietsafstand geschikte voorzieningen voor vrijetijdsbesteding voor de campinggasten. Het gebied is tevens uitermate geschikt voor recreatieve fietsroutes met de bloeiende bollenvelden in april en mei als toeristische trekpleister. Voor de actieve recreant die voor de watersport naar deze camping komt is er voldoende aanbod en ruimte bij en op het Amstelmeer. In Schagen en Den Helder zijn voldoende culturele activiteiten te vinden. Waarbij kunstproject de Nollen de bezoekers kan aanspreken. Er wordt vooral gericht op de doelgroep avontuurlijk paars en creatief inspirerend rood. Wanneer de toestroom van eerder genoemde doelgroepen tegenvalt zullen de eigenaren zich gaan richten op de grote doelgroep “uitbundig geel”. In hoofdstuk 2 is nader ingegaan op de doelgroep.

Economisch haalbaar: Het ontwikkelkader is gebaseerd op dezelfde principes als de recreatieve visie. Er is slechts ruimte voor onderscheidend aanbod. Er is sprake van een centrale bedrijfsmatige exploitatie en het concept past goed in de omgeving. Een bebouwingsdichtheid van 15% voor campings en bungalowparken is de norm om het gewenste streefbeeld en de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het ontwikkelkader van de regio door een verbetering van het bestaand aanbod. Het plan ondersteunt recreatief ondernemerschap door 15 kampeerplaatsen toe te staan.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon

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

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.

In de omgevingsvisie is aangegeven dat voor de gemeente Hollands de vrijetijdsbusiness voor de regio van levensbelang is. De gemeente hanteert voor het recreatief beleid het onderzoek ‘Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon’.

Betekenis voor het project

Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om het buitengebied aantrekkelijk en afwisselend te houden voor recreanten en toeristen. Daarnaast is de ruimtelijke inpassing op authentieke wijze vormgegeven door de kampeermiddelen ruimtelijk in te passen conform de provinciale leidraad. Er wordt aangesloten bij de uitkomsten van het onderzoek ‘Vraaggerichte ontwikkeling en positionering vrijetijdsproduct Hollands Kroon’ (zie hoofdstuk 2, kopje ‘doelgroep’).

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

De gronden in het plangebied hebben een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Er vinden geen bodemingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming uit het voorgaande bestemmingsplan is in dit bestemmingsplan overgenomen.

Het plangebied ligt in een aandijkingslandschap zonder aardkundig monument of aardkundig waardevol gebied. De structuurdragers van het landschap worden gevormd door de verkaveling en de aanwezige structuur van wegen en watergangen. Ook de openheid van het landschap in blokken is van belang. In paragraaf 2.3 is nader toegelicht op welke wijze het landschap in het plan is geïntegreerd en welke belangenafweging hierbij is gemaakt. De bestaande structuur van de kavels blijft behouden. Er is sprake van een functiewijziging met bijbehorende opstellen en een afname in bouw mogelijkheden ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan.

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

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan.

Ten behoeve van de nieuwe verblijfsrecreatieve functie is uitsluitend sprake van kortdurend verblijf. Gelet op de thans beschikbare informatie is er geen aanleiding om aan te nemen dat de resultaten een belemmering vormen voor de nieuwe functie.

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.

Betekenis voor het project

Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Door middel van de aanwezige septic tank wordt het afvalwater van de camping gezuiverd. De capaciteit van de huidige tank is niet voldoende, er wordt bij het toiletgebouw speciaal een tank geplaatst die voldoende is voor de grootte van de camping. Hierbij zal worden voldaan aan het Activiteitenbesluit, artikel 3.5.

Het plan is voorgelegd aan het HHNK. Het advies van het HHNK is in deze paragraaf verwerkt.

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

Gebiedsbescherming

Op 2 kilometer afstand ten noorden van de planlocatie bevindt zich het Natura 2000-gebied Waddenzee. Het gebied tussen de aangewezen Waddenzee en de planlocatie betreft het Amstelmeer. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

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. De verkeersgeneratie van 15 kampeerplaatsen is kleiner dan 11 woningen. 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.

Bijzonder provinciaal landschap

De planlocatie is niet aangemerkt als Bijzonder provinciaal landschap.

Natuurnetwerk Nederland

Het plan vindt niet plaats in of aan terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een natuurverbinding. Het meest nabijgelegen NNN-gebied bevindt

zich op circa 450 meter afstand. Gelet op deze afstand zal geen sprake zijn van negatieve effecten. Een verdere toetsing ten aanzien van de NNN in het kader van de Wet Natuurbescherming is hiervoor niet aan de orde.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit kort gemaaid gras (gazon) en biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Er worden geen bomen gekapt. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen de werkzaamheden te worden gestaakt en moet op dat moment contact worden gezocht met een ecooloog.

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

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

Met betrekking tot milieuzonering is enerzijds de mogelijke hinder vanaf het kampeerterrein relevant en anderzijds eventuele hinder van bedrijven in de omgeving van het kampeerterrein.

Kampeeterrein

De VNG-brochure geeft voor kampeerterreinen een richtafstand van 50 meter aan ten opzichte van woningen in een rustig woongebied. Het maatgevende milieuaspect voor deze afstand is geluid. Ook spelen de aspecten geur en gevaar een rol. De meest nabijgelegen woning staat op circa 230 meter afstand van het plangebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen 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 gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag, mensen verblijven of samenkomen. 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 danwel mensen die op de locatie verblijven. Deze afstand is echter indicatief. Daarnaast moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat deze zone van 50 meter uitgaat van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen 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.

Uit jurisprudentie volgt dat er zich omstandigheden kunnen voordoen waar van deze aan te houden afstand gemotiveerd kan worden afgeweken. In dit geval is bovendien van belang dat ter plaatse al een gevoelige functie is toegestaan, namelijk een bedrijfswoning. Tevens geldt binnen de agrarische bestemming al een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor een boeren-camping in de vorm van het plaatsen van ten hoogste 15 kampeermiddelen.

Gevoelige functie

Het kampeerterrein biedt uitsluitend kortdurend verblijf aan. Gasten verblijven één of meerdere dagdelen op het kampeerterrein, waardoor in bepaalde mate sprake is van spuitgevoeligheid. Voor de verblijfsrecreatieve functie kan echter uitgegaan worden van een mindere mate van blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen, omdat hier niet permanent wordt verbleven. Bovendien is het kampeerterrein uitsluitend van maart tot oktober geopend. In vergelijking tot permanente bewoning is in deze situatie dus sprake van een functie waarbij aanwezigen slechts beperkte tijd zouden kunnen worden blootgesteld aan drift van gewasbeschermingsmiddelen.

Maximale planologische mogelijkheden

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2006 zijn de agrarische gronden in de directe omgeving bestemd als Agrarische doeleinden I. Binnen deze bestemming is de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Het gebruik van gronden ten behoeve van houtteelt en boomkwekerijen is in de specifieke gebruiksregels expliciet uitgesloten. Fruitteelt is niet uitgesloten. Fruitteelt komt echter in de wijde omgeving niet voor. Het feitelijke gebruik van de agrarische gronden is gericht op akkerbouw. Voor de gronden aan de oostzijde, die onderdeel uitmaakten van het agrarisch bouwvlak, is in dit bestemmingsplan vastgelegd dat fruitteelt en boomkwekerijen niet zijn toegestaan.

Agrariërs worden niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het plan omdat ter plaatse al een gevoelige functie is toegestaan.

Sloten

Het kampeerterrein wordt omgeven door een brede sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet tot het kampeerterrein kan komen. De stapplaatsen komen bovendien op ruime afstand van de sloot te staan. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat de sloten binnen het plangebied in stand moeten blijven.

Groenbuffer

Aan de buitenzijde van het kampeerterrein wordt langs de sloot een groenbuffer aangelegd die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat een dichte groensingel van minimaal 5 meter breed wordt gerealiseerd en deze in stand wordt gehouden. Aan de zuid- en westzijde is al een beplante grondwal aanwezig. Hierbij is van belang dat de overheersende windrichting in dit gebied zuidwest is.

Conclusie

Op grond van de specifieke kenmerken van het project en de locatie wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden een goed verblijfsklimaat niet in de weg staat. Tevens worden agrariërs niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het plan omdat ter plaatse al een gevoelige functie is toegestaan.

4.6 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

Een kampeerterrein is een niet-geluidgevoelige functie volgens de Wet geluidhinder. Een toets aan de Wet geluidhinder is daarom niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel van belang dat er een aanvaardbaar verblijfsklimaat aanwezig is binnen het plangebied. De staanplaatsen van de camping bevinden zich in een rustig buitengebied. Wegverkeersgeluid zal een goed verblijfsklimaat op de camping niet in de weg 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

Verkeer

Volgens de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' wordt voor een kampeerterrein een verkeersaantrekkende werking van 0,4 motorvoertuigen per dag per staanplaats aangehouden. Met een volledige bezetting van de 15 plaatsen betekent dit 6 verkeersbewegingen per dag. Dit is exclusief 10% voor bezoekers van gasten. Mogelijk dat de verkeersgeneratie in de praktijk iets hoger ligt. De beperkte verkeerstoename zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Daar komt bij dat op grond van de huidige bestemming en het voorgaande gebruik als kwekerij, ook sprake is van een verkeersaantrekkende werking.

Parkeren

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 1,3 parkeerplaatsen per staplaats. Inclusief bezoek bedraagt de parkeerbehoefte 1,41 parkeerplaats per staplaats. Voor het kampeerterrein zijn (naar boven afgerond) 22 parkeerplaatsen nodig. Voor de vrijstaande woning bedraagt de parkeerbehoefte 2,8 parkeerplaatsen. In totaal zal het plan voorzien in minimaal 25 parkeerplaatsen. Op het perceel is hier voldoende ruimte voor. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

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 betekenende 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 betekenende 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

Gelet op de beperkte omvang van het project is geen sprake van een significante bijdrage aan de luchtverontreiniging. 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.

Over het planvoornemen heeft advisering vanuit de lokale brandweer plaatsgevonden. In de 'Handreiking Brandveiligheid Kampeerterreinen' en 'Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019' zijn maatregelen opgenomen om kampeerterreinen brandveilig in te richten. Om een adequate blussing op het terrein zoveel mogelijk te garanderen, dient één opstelplaats voor de brandweer te worden gecreëerd die te allen tijde bereikbaar is. Geconstateerd is dat er

voldoende hoeveelheid bluswater in de nabijheid van de camping aanwezig is. De maximale afstand tussen opstelplaats met brandweeringang respectievelijk bluswatervoorziening van 40 m respectievelijk 8 m. Wat betreft de maximale opkomsttijd voor logiesfuncties is 8 minuten op grond van de Wet op de Veiligheidsregio's de norm. Het kampeerterrein valt binnen de opkomsttijden van de brandweer.

De brandveiligheidseisen zijn voor zover noodzakelijk op de inrichtingstekening verwerkt. Een opstelplaats en aanrijroute op het terrein ten behoeve van een tankautospuiter is opgenomen in het plangebied. De opstelplaats is ook te gebruiken voor andere hulpdiensten als politie en ambulance. In overleg met PWN zal een brandkraan worden aangebracht.



Afbeelding 4.1: Opstelplaats brandweer

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 de transformatie van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een mini-camping met bedrijfswoning. 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 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 komt de volgende bestemming voor:

- Agrarisch
- Recreatie – Verblijfsrecreatie
- Waarde – Archeologie 3

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch

De agrarische gronden aan de achterzijde van het perceel zijn bestemd als 'Agrarisch'. Het agrarisch bouwvlak is hier wegbestemd.

- Artikel 4: Recreatie – Verblijfsrecreatie

Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Binnen deze bestemming is verblijfsrecreatie toegestaan in de vorm van maximaal 15 kampeermiddelen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak waaronder één bedrijfswoning. In de bestemmingsomschrijving is verder vastgelegd dat beheervoorzieningen en sanitaire voorzieningen, als ook aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel mogelijk is. De recreatieve bestemming staat ten behoeve van de bestemming ook sport- en speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en water.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

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

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 'Lotweg 42, Anna Paulowna', 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 wijzigingsplan 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 8 toegelicht.

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De omwonenden zijn voor de publicatie van het ontwerpbesluit door de eigenaren op de hoogte gesteld van het initiatief en de procedure die hiervoor gevolgd wordt. De omwonenden hebben de kans gehad om het schetsontwerp in te zien en worden daarbij gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen ten tijde van de ter inzagelegging. Voor vragen en opmerkingen is een contactpersoon aangewezen die de belangen van de omwonenden afweegt en waar nodig opneemt in het plan.

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, PWN en de brandweer.

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 'Lotweg 42, Anna Paulowna' met identificatienummer NL.IMRO.1911.#####-on01 van de gemeente Hollands Kroon.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanbouw

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

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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.

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.8 bebouwing

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

1.9 bedrijf

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

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk

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

1.14 bijgebouw

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

1.15 bouwen

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

1.16 bouwlaag

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

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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.

1.21 dagrecreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 kampeermiddel

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan;

2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 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.

1.26 permanente bewoning

bewoning van een gebouw als hoofdverblijf.

1.27 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

1.28 prostitutie

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

1.29 seksinrichting

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

1.30 voorgevel

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

1.31 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

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een ondergeschikte tak van niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering met een maximale oppervlakte van 250 m²;
- b. permanente bollenteelt;

en tevens voor:

- c. dagrecreatief medegebruik in de vorm van (onder andere) voeten fietspaden, ruiterspaden, picknickplaatsen of vissteigers;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van gronden voor:

- a. fruitteelt;
- b. boomkwekerijen.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van een seizoencamping, met dien verstande dat bij de seizoencamping ten hoogste 15 kampeermiddelen zijn toegestaan
- b. dagrecreatie;
- c. ondergeschikte horeca en ondergeschikte detailhandel;
- d. bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. een sanitairruimte;

met de daarbij behorende:

- f. sport- en speelvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. water.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 2. per bouwvlak is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan;
 3. de oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag niet meer dan 175 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer is.
 4. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte – maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting groensingel

Het gebruik van een kampeerterrein conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien het kampeerterrein met een dichte groensingel van minimaal 5 meter breed wordt afgeschermd van de agrarische gronden.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting sloten

Het gebruik van een kampeerterrein conform de bestemming is uitsluitend toegestaan indien de aanwezige sloten binnen het plangebied in stand worden gehouden.

4.4.3 Strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 4.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van windenergie-installaties;
- c. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen bij bedrijfswoningen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruik van kampeermiddelen ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² waarbij de ondergrond dieper dan 40 cm wordt verstoord, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

5.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 5.2.1. winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

5.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.2.1 genoemde rapport of de in lid 5.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

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

5.3.1 Vergunningplicht

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

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

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

- d. niet dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² beslaan.

5.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

5.3.4 Archeologisch rapport

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

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

5.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 5.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

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 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.

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.

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 technisch oogpunt noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- 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 'Lotweg 42, Anna Paulowna'.