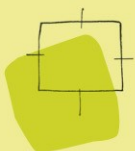


**Bestemmingsplan Hippolytushoef 2013**



**VASTGESTELD**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Bestemmingsplan Hippolytushoef 2013

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

4 februari 2014

Projectnummer 803.00.07.02.00



Ideeën voor een plek

# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State	6
1.3	Omissies	6
1.4	Vormgeving bestemmingsplan	7
	1.4.1 Toelichting	7
	1.4.2 Regels	7
	1.4.3 Verbeelding	8
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>9</b>
2.1	Gemeentelijk beleid	9
<b>3</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>11</b>
3.1	Beroep aan huis, bed & breakfast en mantelzorg	11
3.2	Bijbehorende bouwwerken	11
3.3	Specifieke uitgangspunten van de functie wonen	13
<b>4</b>	<b>Milieu- en planologische randvoorwaarden</b>	<b>15</b>
4.1	Inleiding	15
4.2	Hinder van bedrijven	15
4.3	Wegverkeerslawaaï	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Water	17
4.7	Ecologie	17
4.8	Archeologie	17
4.9	Bodem	18
<b>5</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Juridische toelichting</b>	<b>21</b>
6.1	Bestemmingsplanprocedure	21
6.2	Toelichting op de bestemmingen	22
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>25</b>
7.1	Economische uitvoerbaarheid	25

## Bijlagen

# Inleiding

# 1

## 1.1

### Aanleiding

De voormalige gemeente Wieringen heeft op 10 november 2011 het bestemmingsplan Hippolytushoef vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan is beroep aangetekend. Dit beroep heeft ertoe geleid dat de Afdeling Bestuursrecht-spraak Raad van State (ABRvS) op 16 januari 2013 het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan heeft vernietigd voor vier, in oppervlakte kleine, locaties uit het bestemmingsplan. Met het voorliggende plan wordt het bestemmingsplan voor deze locaties “gerepareerd”. In paragraaf 1.2 wordt nader ingegaan op de uitspraak van de ABRvS.



Figuur 1. Luchtfoto Hippolytushoef  
(bron: Google Earth)

Daarnaast is in het voorliggende bestemmingsplan de nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken, bed & breakfast, mantelzorg en beroepen/bedrijven aan huis van de gemeente Hollands Kroon geïntegreerd (hierop wordt in paragraaf 2.1 nader ingegaan). Ook de recent opgestelde lijst van standaard begrippen voor bestemmingsplannen in de gemeente Hollands Kroon is opgenomen in het voorliggende plan. Tevens is in het plan een aantal omissies her-

steld, met name ten aanzien van de koppeling tussen de maatvoeringen op de verbeelding en in de regels. Op deze aanpassingen wordt in paragraaf 1.3 ingegaan. Een en ander heeft geleid tot de voorliggende herziening met een wat bijzondere vormgeving, waarop in paragraaf 1.4 wordt ingegaan.

## **1.2**

### **Uitspraak Afdeling Bestuursrecht- spraak Raad van State**

De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State heeft op 16 januari 2013 uitspraak gedaan inzake de beroepen die tegen het in november 2011 vastgestelde bestemmingsplan Hippolytushoef zijn ingediend (zaaknr. 201201422/R1). Er zijn in totaal zes beroepen ingediend. Twee beroepen zijn ongegrond verklaard, één beroep is gedeeltelijk gegrond verklaard en drie beroepen geheel gegrond verklaard. Een en ander heeft ertoe geleid dat de ABRvS het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan gedeeltelijk heeft vernietigd. Het betreft de volgende onderdelen:

1. het plandeel met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding "bijgebouw" voor het perceel Slingerweg 77;
2. het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' voor het perceel Molenveld 2;
3. het plandeel met de bestemming 'Horeca' en de aanduiding "bouwvlak" voor het perceel Hoofdstraat 15-17;
4. het plandeel met de bestemming 'Centrum' en de aanduiding "bouwklasse ab/x" zonder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' voor de gronden ten zuiden van de woning op het perceel Nieuwstraat 33.

Voor wat betreft punt 3 heeft de ABRvS bepaald dat de rechtsgevolgen in stand blijven. Dit perceel maakt dan ook geen onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

## **1.3**

### **Omissies**

Na vaststelling van het bestemmingsplan Hippolytushoef in 2011 is geconstateerd dat er een aantal omissies in het plan aanwezig is. Het betreft de volgende zaken:

1. Er is geen goede digitale koppeling tussen het bouwschema dat op de analoge plankaart is vermeld en de regels van het bestemmingsplan. Dit heeft tot gevolg dat uit het digitale plan niet af te leiden is wat de geldende maatvoering van gebouwen is op een bepaald perceel.
2. De boerderij op het perceel Slingerweg 77 heeft in het vastgestelde plan bouwklasse "u". Gebleken is dat dit bouwklasse "j" dient te zijn.

3. Gebleken is, mede naar aanleiding van één van de ingediende beroepen, dat de aanduiding “detailhandel volumineus” ontbreekt op een aantal bedrijfswoningen op bedrijventerrein Molenveld.
4. De maatvoeringen op de percelen Kerkplein 22, 23 en 24 zijn niet conform het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken verwerkt in het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan.
5. Aan de Vermaningsteeg zijn drie woningen vergund in 2012. Deze woningen zijn nog niet gebouwd. Conform de plansystematiek had het aantal woningen ten tijde van de vaststelling van het plan op de verbeelding aangegeven moeten zijn.

## **1.4**

### **Vormgeving bestemmingsplan**

Van voorliggend bestemmingsplan maken alléén die onderdelen deel uit, die daadwerkelijk worden herzien. Dit heeft zowel voor de toelichting, regels als verbeelding geleid tot een wat afwijkende planopzet, die in navolgende subparagrafen per onderdeel nader wordt toegelicht.

#### **1.4.1**

##### **Toelichting**

De toelichting van voorgaand plan is beperkt tot een toelichting op die delen die juridisch gezien deel uitmaken van het bestemmingsplan. Voor de overige onderdelen wordt verwezen naar het bestemmingsplan uit 2011. Zo wordt in hoofdstuk 2 (Beleidskader) uitsluitend aandacht besteed aan de ‘Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen’ van de gemeente. De uitgangspunten van het bestemmingsplan zijn beperkt tot die uitgangspunten die afwijken van de uitgangspunten die in het plan uit 2011 zijn opgenomen (regeling bijbehorende bouwwerken, beroepen aan huis, bed & breakfast en mantelzorg). Daarnaast wordt ingegaan op de locatie aan de Slingerweg 77 (zie ook paragraaf 1.2). Hoofdstuk 4 is beperkt tot de onderzoeken die in het kader van de in het plan opgenomen bouwmogelijkheid aan de Slingerweg 77 zijn uitgevoerd. Iets vergelijkbaars geldt voor hoofdstuk 5 (Beeldkwaliteit). De juridische toelichting (hoofdstuk 6) is beperkt tot de bestemmingsplanprocedure en de bestemmingen die daadwerkelijk in voorliggend plan voorkomen. Hoofdstuk 7 betreft de economische uitvoerbaarheid van het plan.

#### **1.4.2**

##### **Regels**

Ten aanzien van de regels is ervoor gekozen om de regels uit het bestemmingsplan Hippolytushoef omwille van de leesbaarheid in zijn geheel op te nemen. Echter, uitsluitend de  *cursieve en onderstreepte tekstdelen*  maken deel uit van dit plan, met dien verstande dat de ~~dubbeldeurgethaalde~~ tekstdelen zijn komen te vervallen.

#### **1.4.3**

#### **Verbeelding**

De verbeelding bestaat uit de percelen waarvan de bestemming in het kader van de beroepsprocedure is vernietigd (paragraaf 1.2) dan wel waarbij sprake is van een omissie (paragraaf 1.3).



## 2.1

### **Gemeentelijk beleid**

#### **Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen**

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen' vastgesteld. Deze regeling heeft tot doel de verschillende regelingen die er in de voormalige gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gelden ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bed & breakfast, mantelzorg en aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, te uniformeren.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente heeft ervoor gekozen een ruime regeling vast te stellen, die de nodige ruimte biedt voor bouw- en gebruiksregels. Inwoners krijgen binnen hetgeen dat als maximaal ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, de ruimte om hun bouw- en gebruikswensen te realiseren. Per aspect wordt hierbij uitgegaan van de meest soepele regeling van de oude gemeenten, mits deze op zichzelf én cumulatief geen afbreuk doet aan de totale regeling dan wel leidt tot onevenredige beperkingen c.q. belemmeringen voor omliggende percelen. De regeling is verwerkt in voorliggend bestemmingsplan en is uitgebreid beschreven in hoofdstuk 3 (paragrafen 3.1 en 3.2) van deze toelichting.



# Uitgangspunten

# 3

## 3.1

### **Beroep aan huis, bed & breakfast en mantelzorg**

In diverse bestemmingen zijn regels opgenomen voor een gebruik van (bedrijfs)woningen samen met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, bed & breakfast en mantelzorg. Maximaal 1/3 van de totale oppervlakte van de woningen en de bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven worden gebruikt, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>. Het gaat om 'lichte' activiteiten die geen onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu mogen toebrengen. Detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel, is niet toegestaan. De aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven die zijn toegestaan, zijn vermeld in bijlage 1 bij de regels. Het betreft hier een niet-limitatieve lijst. Beroepen of bedrijven die naar de aard daarmee vergelijkbaar zijn, zijn eveneens toegestaan.

Daarnaast mogen bestaande (bedrijfs)woningen en bestaande bijbehorende bouwwerken voor een hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen worden gebruikt. Een eigen kookegelegenheid is daarbij niet toegestaan.

Mantelzorg in een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte dan wel in een mantelzorgwoning is mogelijk na afwijking. Deze afwijking wordt alleen verleend indien de noodzaak is aangetoond aan de hand van een indicering door een onafhankelijke indicatieorganisatie. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte dan wel mantelzorgwoning mag niet meer dan 70 m<sup>2</sup> bedragen. Binnen 6 maanden na de beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte ongedaan zijn gemaakt, dan wel moet de mantelzorgwoning zijn verwijderd.

## 3.2

### **Bijbehorende bouwwerken**

In de bouwregels van de betreffende bestemmingen zijn regels opgenomen ten aanzien van de plaats, omvang en maatvoering van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) bij (bedrijfs)woningen. De hoofdregel is dat de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken nooit meer mag bedragen dan de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw die op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, vermeerderd met:

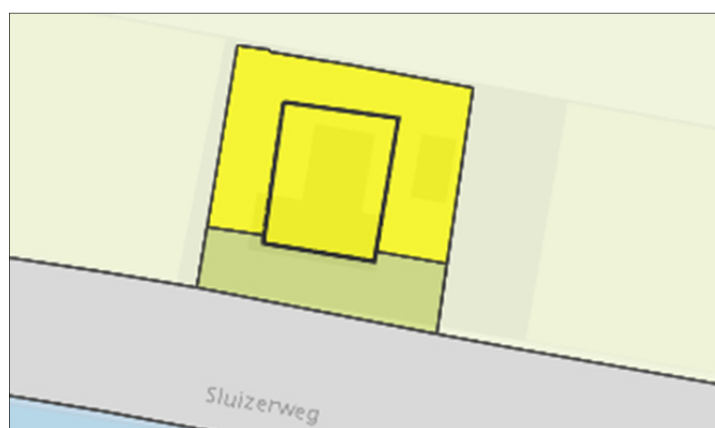
- a. 70 m<sup>2</sup> bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
- b. 70 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;

- c. 100 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup>;
- d. 125 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m<sup>2</sup>;
- e. 150 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan.

Hierbij geldt altijd dat het bebouwingspercentage op een bouwperceel nooit meer dan 50% mag bedragen.

Daarnaast zijn er regels voor de goot- en bouwhoogte opgenomen en is er voorzien in een specifieke regeling voor erkers voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

In het navolgende is een voorbeeldberekening opgenomen.



In het voorbeeld is sprake van:

- een bestemming 'Tuin' tot 1 meter achter de voorgevel;
- een bestemming 'Wonen';
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

**Gegevens:**

- oppervlakte bouwperceel:	600 m <sup>2</sup>
- oppervlakte bouwvlak:	200 m <sup>2</sup>
- oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie):	160 m <sup>2</sup>
- oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie):	70 m <sup>2</sup>
- totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken):	230 m <sup>2</sup>
- type woning:	vrijstaand

**Toetsing:**

*De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (200 m<sup>2</sup>), verminderd met de daadwerkelijke oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:*

- 100 m<sup>2</sup> bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m<sup>2</sup>.

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m<sup>2</sup> (300 - 230) aan bijbehorende bouwwerken.

*Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (= 300 m<sup>2</sup>) van de oppervlakte van het bouwperceel (600 m<sup>2</sup>) bedragen.*

- 50%-norm: 300 m<sup>2</sup>.
- bestaande bebouwing: 230 m<sup>2</sup>.

**Conclusie:**

Er kan 70 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

**3.3****Specifieke uitgangspunten van de functie wonen**

In het plan zijn twee locaties opgenomen waar woningbouw kan plaatsvinden.

Er is in mei 2012 een vergunning verleend voor de bouw van drie kleine woningen op de plek van een oude bedrijfsloods aan de Vermaningsteeg 6. Deze ontwikkeling is in het plan Hippolytushoef uit 2011 reeds bij recht mogelijk gemaakt. In voortliggend plan is alleen het aantal te bouwen woningen op de verbeelding aangegeven. Voor de milieuaspecten, de planologische randvoorwaarden en stedenbouwkundige beschrijving van deze locatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan uit 2011.

Op de locatie Slingerweg 77 kan een woning worden gebouwd ter vervanging van een te slopen schuur. De milieuaspecten en planologische randvoorwaarden van deze locatie komen in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de beeldkwaliteitsaspecten van deze locatie.



# Milieu - en planologische randvoorwaarden

# 4

## 4.1

### Inleiding

In dit hoofdstuk wordt voor wat betreft de algemeen beschrijvende delen van de milieuaspecten en planologische randvoorwaarden verwezen naar hoofdstuk 5 van de toelichting van het bestemmingsplan Hippolytushoef uit 2011. In dit hoofdstuk worden uitsluitend de onderzoeken die het kader van het perceel Slingerweg 77 zijn uitgevoerd, beschreven.

## 4.2

### Hinder van bedrijven

Het perceel Slingerweg 77 is gelegen in een woonomgeving waar geen bedrijven in de directe nabijheid aanwezig zijn. Het aspect van hinder van bedrijven speelt voor dit perceel dan ook geen rol.

Naar aanleiding van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is voor wat betreft het aspect bedrijfhinder.

CONCLUSIE

## 4.3

### Wegverkeerslawaa

Voor de gehele bebouwde kom van Hippolytushoef geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur, dus ook voor het perceel Slingerweg 77. Voor dergelijke wegen hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht aangezien er geen zone geldt in het kader van de Wet geluidhinder.

De N99 die aan de zuidzijde langs Hippolytushoef loopt, heeft een maximumsnelheid van 80 kilometer per uur. Voor de N99 geldt een zone van 250 meter. Binnen deze zone moet worden getoetst of wordt voldaan aan de geluidnormen uit de Wet geluidhinder. Het perceel Slingerweg 77 is buiten deze contour gelegen, nader onderzoek is dan ook niet aan de orde.

Wat betreft het aspect geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4.4

### Externe veiligheid

De provinciale risicokaart geeft voor Hippolytushoef een tweetal risicobronnen weer. Het gaat hierbij om het zwembad De Venne aan de Hortensialaan 2 en het LPG-tankstation aan de Koningsweg/Molenakker. Uit de Beleidsvisie externe veiligheid 2012-2015 van de gemeente blijkt dat via de N99 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft stoffen als LPG en propaan. Er dient daarbij rekening te worden gehouden met een zone van 325 meter, gerekend vanuit de wegas van de N99. Het perceel Slingerweg 77 is buiten alle risicocontouren van voornoemde risicobronnen gelegen.

CONCLUSIE Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### 4.5

### Luchtkwaliteit

Aan de Slingerweg 77 kan één extra woning worden gebouwd naast de al op het perceel aanwezige woning. Op basis van de CROW-publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (oktober 2012) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 6,3 ritten per woning per etmaal, uitgaande van een landelijk woonmilieu categorie centrum-dorps. Dit betekent een ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer zes ritten per etmaal.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bepaald.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		6
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 2. Berekening met nibm-tool (bron: InfoMil)



Uit de berekeningen met de nibm-tool (figuur 2) blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan mag wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht en voldoet aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

CONCLUSIE

#### 4.6

### Water

Op de locatie Slingerweg 77 is sprake van afbraak van bebouwing met een oppervlakte van circa 185 m<sup>2</sup>. Het in voorliggend bestemmingsplan opgenomen bouwvlak geeft mogelijkheid voor 150 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Per saldo is daarom in deze situatie sprake van een kleine afname van het verharde oppervlak. Compensatie is in de vorm van nieuw oppervlaktewater dan ook niet aan de orde.

Wat betreft het aspect water moet het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4.7

### Ecologie

Om na te gaan of er negatieve effecten op natuurwaarden worden veroorzaakt door de realisatie van het voorliggende plan, is er een natuurwaardenonderzoek verricht voor de locatie Slingerweg 77. Voor de locatie is in maart 2013 een ecologische inventarisatie uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 bij de voorliggende toelichting. Uit deze inventarisatie blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het planvoornemen.

Het plan mag wat betreft ecologie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

#### 4.8

### Archeologie

Op perceel Slingerweg 77 is de ontwikkeling van de woning mogelijk gemaakt. Op basis van de Beleidsnota Cultuurhistorie<sup>1</sup> van de voormalige gemeente Wieringen, die als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan is opgenomen, valt de locatie Slingerweg 77 in een gebied dat is aangewezen als “Bebouwing van Hippolytushoef buiten de historische kern”. Voor dit gebied is in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ opgenomen. In de Beleidsnota Cultuurhistorie wordt gesteld dat bij grondroerende werkzaamheden

---

<sup>1</sup> Cultureel Erfgoed Noord-Holland, Wieringen, Waddeneiland. Beleidsnota Cultuurhistorie, gemeente Wieringen, 2008.

in plannen met een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of groter en die dieper reiken dan 40 cm beneden het maaiveld, rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. De ontwikkeling op de locatie Slingerweg 77 heeft een kleinere omvang dan 2500 m<sup>2</sup>. Nader archeologisch onderzoek op deze locatie is daarom niet noodzakelijk.

CONCLUSIE Het plan mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.9**

#### **Bodem**

Uit gegevens van het Bodemloket blijkt dat voor het perceel Slingerweg geen verdenking van bodemverontreiniging aanwezig is. Op basis van historische activiteiten is de locatie onverdacht. Voor de locatie Slingerweg 77 zal bodemonderzoek worden uitgevoerd in het kader van de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

CONCLUSIE Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar worden geacht.

# Beeldkwaliteit 5

Zoals aangegeven in hoofdstuk 3 gelden er beeldkwaliteitseisen voor de locatie Slingerweg 77. Het betreft hier de mogelijkheid voor een woning op de locatie van een af te breken schuur.

Voor de locatie Slingerweg 77 is een stedenbouwkundig advies opgesteld door HZA stedenbouw en landschap. Het betrokken advies is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. Het advies is de basis geweest voor de regeling in het voorliggende bestemmingsplan. Voor wat betreft het welstandbeleid wordt de vigerende welstandnota als uitgangspunt gebruikt.



# Juridische toelichting

# 6

## 6.1

### **Bestemmingsplanprocedure**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden 2008 toegepast. De nieuwe RO-standaarden 2012 zijn inmiddels beschikbaar en zijn vanaf 1 juli 2013 verplicht voor ruimtelijke plannen die na die datum als ontwerp ter visie gaan. Omwille van de eenduidigheid en omdat voorliggend bestemmingsplan voor 1 juli 2013 ter visie is gegaan, is ervoor gekozen dezelfde RO-standaarden te hanteren die ook zijn gebruikt voor het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan Hippolytushoef (de RO-standaarden 2008).

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Bro. In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

#### - **Vorbereidingsprocedure**

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Voorliggend bestemmingsplan wordt vanwege het karakter van het plan (een kleinschalige gedeeltelijke herziening waar geen Rijksbelangen of provinciale belangen mee gemoeid zijn) niet voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties.

#### - **Vaststellingsprocedure**

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk twaalf weken na de termijn van terinzagelegging vast.

#### - **Beroepsprocedure**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk twee

weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan het vaststellingsbesluit bekendgemaakt.

Indien door Gedeputeerde Staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan bekendgemaakt. De termijn van bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan na zes weken geldt eveneens indien er door de gemeenteraad bij de vaststelling wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### - **Juridische vormgeving**

INHOUD  
BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

ADDITIONELE  
VOORZIENINGEN

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

## **6.2**

### **Toelichting op de bestemmingen**

Op de verbeelding zijn vijf bestemmingen opgenomen. Omwille van de duidelijkheid wordt kort op deze bestemmingen ingegaan. Voor de overige bestemmingen wordt verwezen naar paragraaf 7.2 van het bestemmingsplan Hippolytushoef uit 2011.

#### **Bedrijf**

Deze bestemming heeft betrekking op het perceel Molenveld 2, waarvan de vaststelling door de ABRvS is vernietigd (paragraaf 1.2). Op het perceel is bedrijvigheid uit de VNG-categorieën 1 en 2 (deels) toegestaan. Op het perceel is

bovendien een specifieke aanduiding opgenomen voor het ter plaatse aanwezige schadeherstelbedrijf met spuitcabine; hier is tevens de verkoop en reparatie van mechanisch tuingereedschap mogelijk gemaakt. Daarnaast is op het perceel detailhandel in volumineuze goederen middels een aanduiding mogelijk gemaakt. Dit geldt ook voor de overige percelen die deel uitmaken van voorliggend plan op het bedrijventerrein Molenveld (paragraaf 1.3). De bedrijfswoning op het perceel Molenveld 2 is als zodanig aangeduid.

### **Centrum**

Deze bestemming geldt voor de percelen Kerkplein 22, 23 en 24. Binnen de bestemming zijn dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kleine bedrijven uit categorie 1 en 2 en wonen bij recht toegestaan. De genoemde percelen maken tevens deel uit van het horecaconcentratiegebied (zie hoofdstuk 4 van het bestemmingsplan Hippolytushoef uit 2011) waarvan de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Horeca'.

### **Tuin**

Ten behoeve van een aantrekkelijk dorpsbeeld acht de gemeente het wenselijk om op delen van de erven geen gebouwen toe te staan, met uitzondering van erkers en gebouwtjes voor nutsvoorzieningen. Die delen van de erven hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Voor het perceel Slingerweg 77 betreft dat het deel van het perceel dat tussen de Slingerweg en het nieuwe bouwvlak is gelegen. De voorerven dienen in algemene zin vrij te blijven van bebouwing, omdat dat ten koste gaat van de historische bebouwingsstructuur en/of de stedenbouwkundige kwaliteit.

### **Wonen**

Deze bestemming betreft het nieuwe bouwperceel op het perceel Slingerweg 77. Hier is de bouw van één woning mogelijk, met een goothoogte van maximaal 3,5 meter, een bouwhoogte van maximaal 8 meter en een dakhelling van minimaal 25 graden.

In de bestemming is de nieuwe gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken, aan-huis-verbonden beroepen, bed & breakfast en mantelzorg verwerkt.

Van de reeds bestaande boerderij aan de Slingerweg is de bouwklasse aangepast. Voor het perceel Vermaningsteeg 6 is aangegeven dat er drie woningen mogen worden gebouwd.

### **Waarde - Archeologie 2**

Voor de archeologisch waardevolle gebieden in het dorp geldt een dubbelbestemming (zie paragraaf 5.7 van het bestemmingsplan Hippolytushoef uit 2011). Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt dat het vervangen of uitbreiden van gebouwen met meer dan 50 m<sup>2</sup> slechts mogelijk is nadat is aangetoond dat archeologische waarden niet worden aangetast. In de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt voor werken en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 35 centime-

ter een aanlegvergunningstelsel voor onder andere het ophogen of vergraven van de bodem.

Voor de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de dubbelbestemming te verwijderen als door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.



# Uitvoerbaarheid

# 7

## 7.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

Voor de bepaling van de financieel economische uitvoerbaarheid van het op te stellen bestemmingsplan, dienen de financiële consequenties in beeld te worden gebracht.

Het voorliggende bestemmingsplan is voor een groot deel een beheerplan met een conserverend karakter waarbij geen sprake zal zijn van een actief gemeentelijk grondbeleid. Ten aanzien van de locatie Slingerweg 77 wordt uitgegaan van een anterieure overeenkomst (vooraf te sluiten overeenkomst met de eigenaar), zodat geen apart exploitatieplan hoeft te worden opgesteld.

Ten aanzien van planschade geldt artikel 6.1. van de Wet ruimtelijke ordening. Er is recht op een tegemoetkoming in schade, voor zover deze schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Er is een forfait van 2% ingevoerd dat geldig is voor claims die betrekking hebben op indirecte schade. Dat wil zeggen: schade die iemand lijdt als gevolg van een planologische mutatie bij een ander perceel. Indien burgers en instanties van mening zijn dat zij recht hebben op planschade, kunnen zij op basis van de genoemde regeling een claim indienen. Voor de locatie Slingerweg 77 is een passage over planschade opgenomen in de eerder genoemde anterieure overeenkomst.

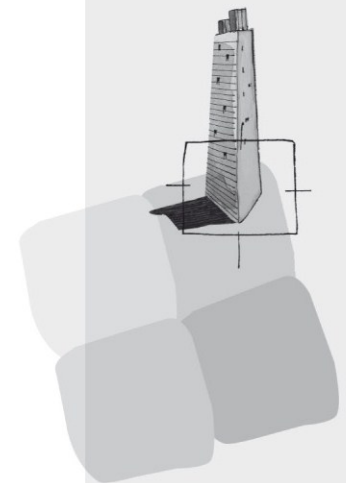
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Hollands Kroon

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
803.00.07.02.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort