

Voorstel raad

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel'

Vergadering van

27 juni 2013

Portefeuillehouder

L.A.C. Franken

Nummer

7

Contact en vragen via

Technischevragen@hollandskroon.nl

Voorstel

1. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren en ten aanzien van de ingediende zienswijzen te beslissen conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
 2. de voorgestelde wijzigingen te verwerken conform de 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
 3. de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' in het bestemmingsplan te verwerken;
 4. het bestemmingsplan "t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel' gewijzigd vast te stellen;
 5. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
 6. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
- nader gespecificeerd:
- Het bestemmingsplan "t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-va01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-va01.*

Wettelijke grondslag

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Voorgeschiedenis en korte toelichting

De gemeente Hollands Kroon is bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan "t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel' vervangt zeven geldende bestemmingsplannen in deze kernen.

De procedure voor dit nieuwe bestemmingsplan is nu zo ver gevorderd dat uw raad een besluit kan nemen over de vaststelling.

Voorstel raad

Zienswijzen

De gemeente heeft voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze termijn liep van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 24 zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Ambtelijke wijzigingen

Planschaderisicoanalyse

Op 14 februari 2013 is er bij het adviesbureau Van Oosten Groep een planschaderisicoanalyse opgevraagd ten aanzien van een aantal, potentieel voor planschade gevoelige, objecten. Op 1 maart 2013 is deze planschaderisicoanalyse ontvangen.

Gezien het grote financiële belang is er op 15 maart 2013 bij het adviesbureau Langhout & Wiarda een contraexpertise opgevraagd ten aanzien van bovengenoemde planschaderisicoanalyse. Op 27 maart 2013 is deze contraexpertise ontvangen.

De resultaten van de planschaderisicoanalyse en de contraexpertise geven gedeeltelijk aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

Op 24 januari 2013 is de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld door uw raad. Er wordt voorgesteld om deze beleidsregel één op één te verwerken in het definitieve bestemmingsplan. Deze verwerking is ook aangegeven in de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen' (globaal).

Overige wijzigingen

Los van bovenstaande wijzigingen, stellen wij nog een aantal wijzigingen voor in de toelichting, in de regels en op de verbeelding. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de bijgevoegde 'Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

Voorstel raad

Geen exploitatieplan vaststellen

In principe is een exploitatieplan verplicht. Van die verplichting kan worden afgezien als er geen gronden in exploitatie worden genomen of nieuwe woningen worden toegestaan. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en kent geen ontwikkelingen die een exploitatieplan verplicht maakt. Wij adviseren u daarom uw raad om af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Papieren versie

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de digitale versie van een bestemmingsplan de enige juiste is. Daarnaast moet ook een 'analoge' versie worden vastgesteld. U kunt het bestemmingsplan nu alleen nog in ontwerp raadplegen op ruimtelijkeplannen.nl. Vanwege de nieuwe digitale vaststelling wordt het bestemmingsplan pas aangepast nadat het daadwerkelijke besluit tot vaststelling is genomen.

Doel/gewenst resultaat

Het bestemmingsplan "t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel" vast te stellen.

Argumenten

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan zorgt voor een actueel juridisch-planologisch kader voor het plangebied.
 2. Het vaststellen van het bestemmingsplan zorgt ervoor dat de actualisatiedatum/deadline van 1 juli 2013 wordt gehaald.
-

Kanttekeningen, risico's , alternatieven (incl. argumenten)

Wanneer het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, leidt dit er tot dat de actualisatiedatum van 1 juli 2013 wordt overschreden. Een vaststelling na 1 juli 2013 heeft de volgende consequenties:

1. Er kunnen dan geen leges worden geheven op omgevingsvergunningen die gelegen zijn binnen planologische regimes die ouder zijn dan 10 jaar.
 2. Ruimtelijke plannen die zijn vastgesteld vóór de invoering van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in 1965, komen per 1 juli 2013 te vervallen. Dit houdt in dat er voor de gebieden die liggen binnen de contouren van die plannen (ten aanzien van 'Uitbreidingsplan in onderdelen Zijdewind', vastgesteld op 28 september 1960) er dan geen bestemmingsplan meer geldt. Er wordt dan teruggevallen op de Bouwverordening Hollands Kroon.
-

Voorstel raad

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit via onze website, CTR de Polderbode en de Staatscourant bekend gemaakt. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de reactie op hun zienswijze.

Bijlagen

Het formele digitale exemplaar van het ontwerpbestemmingsplan “t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel’ is via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?planidn=NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-on01> in te zien;

1. notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen;
2. regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon (24 januari 2013).
3. planschaderisicoanalyse Van Oosten Groep (1 maart 2013) (vertrouwelijk);
4. contraexpertise Langhout & Wiarda (27 maart 2013) (vertrouwelijk);

Bijlagen 3 en 4 zijn vertrouwelijk op basis van artikel 10 lid 2 sub b van de Wet openbaarheid van bestuur.

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon,

Secretaris

Burgemeester

Besluit raad

Agendapunt

7

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "'t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel"

De gemeenteraad van Hollands Kroon

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013

Besluit:

met inachtneming van amendementen A 2013 12, 13 en 21 CDA, VVD, PVDA, in afwijking van het voorstel:

1. het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig:
 - a. de amendementen A 2013 12, A 2013 13 en A 2013 21;
 - b. de "Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen" met dien verstande dat de beantwoording van zienswijzen als gevolg van de geamendeerde onderdelen gewijzigd wordt;
2. de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' in het bestemmingsplan te verwerken;
3. gelijktijdig een volledige verbeelding op papier vast te stellen;
4. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

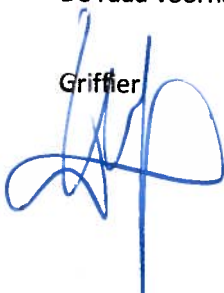
nader gespecificeerd:

Het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-va01, met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen overeenkomstig onderdeel 1 van dit besluit, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond met bestandsnaam 0_NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-va01.

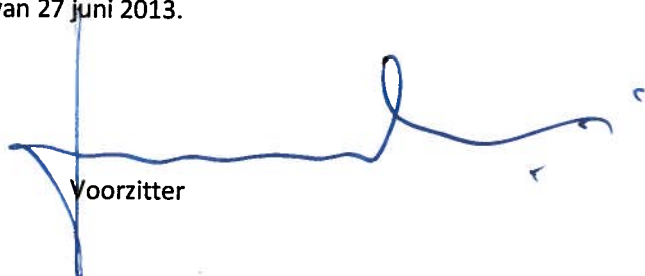
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 juni 2013.

De raad voornoemd,

Griffier



Voorzitter



Notitie zienswijzen en ambtelijke wijzigingen

Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De
Weel'

27 juni 2013

Inhoudsopgave

1	Aanleiding	3
1.1	Reacties	4
1.2	Planschaderisicoanalyse	5
1.3	Tijdspad bestemmingsplan	5
1.4	Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon	5
2	Zienswijzen	6
2.1	Rijkswaterstaat IJsselmeergebied	6
2.2	Rijkswaterstaat Noord-Holland	6
2.3	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	6
2.4	Milieudienst Kop van Noord-Holland	6
2.5	BAM Woningbouw	6
2.6	Boerderijenstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp	7
2.7	Rijdersstraat 1 en 1a in 't Veld	9
2.8	Rijdersstraat 1 en 1a in 't Veld	9
2.9	Dorpsstraat 11 in Oude Niedorp	10
2.10	Dorpsstraat 26 in Oude Niedorp	11
2.11	Gezamenlijke zienswijze bewoners Havenstraat Zijdewind	14
2.12	Havenstraat 13 in Zijdewind	14
2.13	Havenstraat 85 in Zijdewind	15
2.14	Pastoor Cleerbesemlaan 23 in 't Veld	15
2.15	Rijdersstraat 19 in 't Veld	16
2.16	Zandweg (ten noorden van Camping de Rietkraag)	16
2.17	Oly Advies, namens Provincialeweg 16 in 't Veld	17
2.18	Leijerpolderweg 2 in 't Veld	18
2.19	Havenstraat 9 in Zijdewind	18
2.20	Havenstraat 87 in Zijdewind	18
2.21	Skarpetweg 4 in Oude Niedorp	19
2.22	De Dijken Agrarische Makelaardij, namens De Weel 6 in Zijdewind	19
3	Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	20
4	Ambtelijke wijzigingen	21
	Bijlage 1 Lijst met begrippen die toegevoegd en gewijzigd zijn	34
	Bijlage 2 Bedrijvenlijst lintbebouwing Hollands Kroon	37

1 Aanleiding

De gemeente Hollands Kroon is bezig met de actualisatie van de bestemmingsplannen die ouder zijn dan tien jaar. Het bestemmingsplan ‘t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind - De Weel’ vervangt zeven vigerende bestemmingsplannen in deze kernen.

De gemeente heeft voor haar inwoners, belanghebbenden en instanties het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Deze termijn liep van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013. Het ontwerpbestemmingsplan staat bekend onder de IMRO-code: NL.IMRO.1911.BPKomZwdWOntV2012-on01.

Op het ontwerp zijn 24 zienswijzen binnengekomen. Een drietal zienswijzen zijn samengevat in één beantwoording. Het gaat hier om de gezamenlijke zienswijze van de bewoners van Havenstraat 3-3a, 5, 7, 9, 11, 21, 23 en 37 in Zijdewind, de afzonderlijke zienswijze van de bewoner van Havenstraat 3-3a in Zijdewind en de afzonderlijke zienswijze van de bewoner van Havenstraat 9 in Zijdewind. Al deze zienswijzen hebben betrekking op de gemengde bestemming.

In de voorliggende reactienota hebben wij de binnengekomen zienswijzen samengevat en geven wij onze reactie op de binnengekomen reacties (hoofdstuk 2). De wijzigingen aan het plan, die hieruit voortvloeien, zijn in hoofdstuk 3 opgenomen. In hoofdstuk 4 is beschreven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

1.1 Reacties

De volgende zienswijzen zijn ontvangen:

Naam	Adres	Postcode	Plaats
Rijkswaterstaat IJsselmeergebied	Postbus 600	8200 AP	Lelystad
Rijkswaterstaat Noord-Holland	Postbus 3119	2001 DC	Haarlem
Milieudienst Kop van Noord-Holland	Postbus 8	1740 AA	Schagen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250	1700 AG	Heerhugowaard
BAM Woningbouw	Postbus 1055	1810 KB	Alkmaar
Boerderijenstichting Noord-Holland	Schapenlaan 20	1862 PW	Bergen
Indieners	Witte Paal 339	1742 LE	Schagen
Indiener	Rijdersstraat 1	1735 GA	't Veld
Indiener	Dorpsstraat 11	174 JH	Oude Niedorp
Indiener	Dorpsstraat 26	1734 JG	Oude Niedorp
Indieners	Havenstraat 13	1736 KC	Zijdewind
Indieners	Havenstraat 85	1736 KG	Zijdewind
Indiener	Pastoor Cleerbesemlaan 23	1735 HX	't Veld
Indieners	Rijdersstraat 19	1735 GA	't Veld
Indieners	Havenstraat 81b	1736 KG	Zijdewind
Oly Advies, namens indiener	Langereis 40	1733 ME	Nieuwe Niedorp
Indiener	Leijerpolderweg 2	1735 JB	't Veld
Indiener	Havenstraat 9	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 81b	1736 KG	Zijdewind
Indieners	Skarpetweg 4	1734 JL	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 3 en 3a	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 9	1736 KC	Zijdewind
De Dijken Agrarische Makelaardij, namens indiener	De Weel 6	1736 KB	Zijdewind
Gezamenlijke zienswijze door:			
Indiener	Havenstraat 11	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 9	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 7	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 5	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 3 en 3a	1736 KC	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 21	1736 KD	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 23	1736 KD	Zijdewind
Indiener	Havenstraat 37	1736 KD	Zijdewind

23 van de 24 genoemde zienswijzen zijn binnen de termijn van de tervisielegging ingediend.

1.2 Planschaderisicoanalyse

De gemeente heeft in maart 2013 een planschaderisicoanalyse laten uitvoeren door de Van Oosten Groep (*Risicoanalyse planschade met betrekking tot de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen 't Veld, oude Niedorp en Zijdewind – De Weel' en 'Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel, 1 maart 2013'*). Daarnaast is er ten aanzien van een aantal aspecten een second opinion uitgevoerd door Langhout en Wiarda juristen en rentmeesters (*Contra expertise 2 nieuwe bestemmingsplannen, 27 maart 2013*).

Eén en ander heeft geleid tot de aanpassing van een aantal woonbestemmingen naar de bestemming 'Gemengd'. Deze gemengde bestemming doet recht aan hetgeen er op basis van de vigerende bestemmingsplannen mogelijk was. Detailhandel is conform de Detailhandelsstructuurvisie Niedorp uit 2009 beperkt tot de bestaande detailhandel, waarbij een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor nieuwe detailhandel onder voorwaarden (primair gericht op de dagelijkse behoeften van de inwoners in de kern, maximaal 400 m² winkelvloeroppervlak en niet concurrerend met het Winkelhart Niedorp).

Daarnaast is een algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, van de maatvoering van het bouwvlak af te wijken. Deze afwijkingsbevoegd wordt slechts sporadisch ingezet op percelen, waarbij planschade zou (kunnen) zijn ontstaan als gevolg van het veranderde planologische regime. Deze afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zeker te stellen. Vijf jaar na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan wordt deze regeling niet meer ingezet. Dit benoemen wij in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bovenstaande regeling nemen wij op naar aanleiding van de notitie 'Het terugdringen van planologische overcapaciteit en het risico van (plan)schade'. Deze notitie is opgesteld door Prof. Dr. Ir. A.G. Bregman van het instituut voor Bouwrecht voor het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (drs. S. Ferf Jentink-Sterk) en gepubliceerd op 22 april 2013.

1.3 Tijdspad bestemmingsplan

Onderwerp	Publicatie	Publicatie Staatscourant	Digitaal beschikbaar	Terinzage- legging
Voorontwerpbestemmingsplan	11 juli 2012	nee	Ja	12 juli tot en met 8 augustus 2012
Verlenging terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan	9 augustus 2012	nee	Ja	Tot en met 22 augustus 2012
Ontwerpbestemmingsplan	27 december 2012	Ja	Ja	28 december 2012 tot en met 7 februari 2013
Vaststelling bestemmingsplan				

1.4 Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

Op 24 januari 2013 heeft de gemeenteraad van Hollands Kroon de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld. Hierin wordt het beleid over bijbehorende bouwwerken voor de hele gemeente gelijk getrokken. Dit heeft ook geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel'.

2 Zienswijzen

2.1 Rijkswaterstaat IJsselmeergebied

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied heeft via de e-mail (29 november 2012) op het plan gereageerd, maar heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

2.2 Rijkswaterstaat Noord-Holland

Rijkswaterstaat Noord-Holland heeft via de e-mail (29 november 2012) op het plan gereageerd, maar heeft geen inhoudelijke opmerkingen.

2.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het HHNK heeft via de e-mail (17 december 2012) op het plan gereageerd.

Opmerking

De eerdere opmerkingen van het HHNK, naar aanleiding van het wettelijke vooroverleg, zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het HHNK heeft geen andere punten waarop zij een zienswijze willen indienen.

Wel wijst het HHNK erop dat voor werkzaamheden in, onder, langs, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in beheer van het HHNK en het realiseren van oppervlaktetoenames van meer dan 800 m² een watervergunning en/of keurontheffing van het HHNK nodig is.

Reactie

De opmerking wordt ter kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.4 Milieudienst Kop van Noord-Holland

Op 9 januari 2013 heeft de Milieudienst gereageerd op het ontwerpbestemmingsplan.

Opmerking

De Milieudienst adviseert om in de toelichting te verwijzen naar de geluidskaarten van de gemeente Schagen, waarop de geluidsbelasting voor de omgeving is aangegeven.

Reactie

De Milieudienst verwijst bij vergissing naar de gemeente Schagen. In de toelichting is aandacht besteed aan de geluidskaarten van de gemeente Hollands Kroon. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

De Milieudienst adviseert om ook het gemeentelijke Bodeminformatiesysteem te noemen in de toelichting.

Reactie

In de toelichting is een verwijzing opgenomen naar het gemeentelijke Bodeminformatiesysteem. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.5 BAM Woningbouw

Deze zienswijze is op 5 december 2012 mondeling afgenomen en is op 7 januari 2013 door BAM Woningbouw geaccordeerd.

Opmerking

BAM Woningbouw merkt op dat de bouwvergunning eerste fase (vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO) voor het realiseren van tien woningen aan de Havenstraat 51-55 in Zijdewind niet is ingetekend in het

ontwerpbestemmingsplan. Dit is een verplichting die voortvloeit uit de exploitatieovereenkomst en daarom verzoekt BAM Woningbouw dit alsnog te doen.

Reactie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De woningen zullen alsnog worden ingetekend op de verbeelding.

2.6 Boerderijenstichting Noord-Holland, Vrienden van de Stolp

Deze zienswijze is binnengekomen op 8 januari 2013.

Opmerking

Vrienden van de Stolp verzoeken de volgende begrippen op te nemen, waarbij zij tevens een voorstel doen voor de invulling van het begrip:

- karakteristiek pand: pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen.
- karakteristieke elementen: elementen aan een pand, zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk.
- stolp of stolpboerderij: boerderijtype met oorspronkelijk wonen, werken en stallen onder één piramidevormig dak, met als kern een houten vierkante constructie (gebint) waarop een houten kapconstructie van sparren/sporen.

Reactie

De gemeente heeft in het bestemmingsplan een definitie voor, 'karakteristiek pand', 'karakteristieke elementen' en 'stolp' opgenomen in overeenstemming met het verzoek van Vrienden van de Stolp. In het bestemmingsplan komt daarnaast al een aanduiding 'karakteristiek' voor, waar in de regels al is bepaald dat daarvoor de bestaande hoofdvorm (goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm) gehandhaafd dient te worden. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Vrienden van de Stolp doen tekstuele suggesties voor het aanpassen van de paragraaf met betrekking tot cultuurhistorie, waarbij aandacht moet worden besteed aan het grote aantal stolpen dat in de gemeente Hollands Kroon aanwezig is (ruim 500).

Reactie

De gemeente acht de tekst die in het bestemmingsplan is opgenomen voldoende. De tekst wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stolp zijn van mening dat in de bestemming 'Agrarisch' niet alleen bij de bestemmingsomschrijving, maar tevens bij artikel 3.3 (nadere eisen) en bij artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) ingegaan zou moeten worden op de aanduidingen 'stolp' en 'karakteristiek'.

Reactie

Zowel in artikel 3.3 (nadere eisen) als in artikel 3.4 (afwijken van de bouwregels) geldt de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van onevenredige aantasting van het straat- of bebouwingsbeeld. Dit wordt aangevuld met de zinsnede 'waaronder begrepen karakteristieke panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en stolpen ter plaatse van de aanduiding 'stolp'. De opmerking leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Opmerking

Vrienden van de Stolp vinden het positief dat er in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen is om een stolp in twee woningen te splitsen, echter ze zijn van mening dat de bescherming van de karakteristiek van de stolp onvoldoende is gewaarborgd in het bestemmingsplan. Ze vrezen dat dit kan leiden tot aantasting van de

stolp, omdat 'cultuurhistorische en karakteristieke waarden' niet zijn opgenomen in de diverse rijtjes onder de termen 'mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van'.

Reactie

De gemeente is van mening dat de stolpen door middel van de huidige regeling voldoende zijn gewaarborgd, zonder dat daar nog extra definities en eisen aan worden toegevoegd. In de regels is vastgelegd dat bestaande maatvoeringen van de karakteristieke gebouwen en de stolpen gehandhaafd moeten worden. Wanneer hiervan afgeweken wordt, zijn hier ook kaders voor opgenomen waarbinnen de ontwikkeling plaats moet vinden. Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stolp zijn van mening dat het bestemmingsplan het te gemakkelijk maakt om stolpen te slopen, omdat nu een melding van de sloop volstaat en er hiertegen geen drempel opgeworpen is om dit te voorkomen. Vrienden van de Stolp stellen voor een sloopvergunningstelsel op te nemen. Dit zal de sloop niet onmogelijk maken, bijvoorbeeld wanneer het gebouw in een dusdanig slechte bouwkundige staat is dat behoud onmogelijk is, maar maakt het minder eenvoudig om tot sloop over te gaan.

Reactie

De gemeente acht het niet wenselijk om een uitzondering te maken voor stolpen en daarvoor een afzonderlijke regeling ten aanzien van de sloop op te nemen. De gemeente is van mening dat de stolpen, gelet op hun status (geen gemeentelijke monumenten), in het bestemmingsplan voldoende beschermd worden. Bovendien is het stolpenbeleid Niedorp in het plan verwerkt, dat voorziet in een positieve stimulans om stolpen te behouden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stolp zien ook graag in het bestemmingsplan de volgende aspecten opgenomen:

- betekenis van stolp en stolpenensembles in landschap en lintbebouwing;
- behoud van typerende elementen op het erf en boomgaarden;
- mogelijkheid tot het herbestemmen van stolpen tot een combinatie van wonen, werken, (mantel)zorg en kangoeroewoningen, recreatie, ouderen- en jongerenhuisvesting.

Reactie

De gemeente is van mening dat de te behouden karakteristieken voldoende beschermd zijn in het bestemmingsplan. Ten aanzien van stolpen is een afzonderlijke regeling opgenomen om die te beschermen. Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zijn, onder voorwaarden, mogelijk. Voor mantelzorg wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen. De gemeente vindt het niet wenselijk om voor stolpen uitzonderingen te maken voor bepaalde functies. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

Vrienden van de Stolp hebben hun brief voor een deel toegespitst op het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

Reactie

De gemaakte opmerkingen op dit punt vallen buiten de reikwijdte van het voorliggende bestemmingsplan. Op die punten wordt daarom niet in deze zienswijzennota ingegaan, maar in de zienswijzennota van het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

2.7 Rijdersstraat 1 en 1a in 't Veld

De zienswijze is binnengekomen op 4 december 2012 en deze is aangevuld op 28 december 2012.

Opmerking

De indieners zijn het er niet mee eens dat op het perceel, kadastraal bekend onder gemeente Niedorp, sectie F, nummer 971, een woonbestemming ligt. De bestemming moet 'Gemengd' zijn, omdat er sprake is van een woning en een kleinschalig kantoor.

Reactie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De combinatie van de (naastgelegen) woning met het kantoor krijgt de bestemming 'Gemengd'. Deze bestemming is in overeenstemming met de feitelijke situatie ter plaatse. Op de percelen, kadastraal bekend gemeente Niedorp, sectie F, nummers 969, 970 en 971, is maximaal het bestaande aantal woningen mogelijk. Dit betekent dat alleen de familie wonend aan Rijdersstraat 1 (bron: GBA) (zie hieronder) in het pand mag wonen.

Wel dient het pand te voldoen aan de eisen, zoals deze in het Bouwbesluit worden genoemd.

Opmerking

De splitsing in de tekening van de woningen, aangemerkt als 'a' en 'b', is niet op de juiste manier op de verbeelding ingetekend.

Reactie

De onjuist ingetekende en genummerde bebouwing waar de indiener op wijst, betreft een fout op de ondergrond van de verbeelding, de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN). Deze GBKN wordt regelmatig vernieuwd, maar deze is niet altijd actueel. De ondergrond dient echter alleen ter ondersteuning van de verbeelding van het bestemmingsplan en heeft geen invloed op de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Dat de bebouwing niet goed of onvolledig ingetekend is op de ondergrond, staat los van het bestemmingsplan. Dit wordt het kader van het bestemmingsplan niet aangepast.

2.8 Rijdersstraat 1 en 1a in 't Veld

De zienswijze is binnengekomen op 20 december 2012.

Opmerking

De indiener constateert dat het perceel Rijdersstraat 1/1a de bestemming 'Wonen' heeft gekregen in plaats van de bestemming 'Gemengde doeleinden' in het vigerende bestemmingsplan. De indieners worden hierdoor benadeeld, omdat het bedrijfsmatige deel nu nog maar 40 m² mag bedragen.

Het pand is nu gedeeltelijk in gebruik bij de indiener (Rijdersstraat 1, oppervlakte: 327 m²) en gedeeltelijk bij de burens (Rijdersstraat 1a, oppervlakte: 160 m²). De indiener wil het buurgedeelte, Rijdersstraat 1a, ook aankopen om dit bedrijfsmatig te gaan gebruiken. Het hele pand heeft dan weer één eigenaar en dit is volgens de indiener in overeenstemming met de wens van de gemeente bij het verlenen van de bouwvergunning in 1996.

De indiener heeft in 2008 de voormalige gemeente Niedorp verzocht de bestemming aan te passen naar 'Woon/Werk'. De reactie van de gemeente hierop was dat dit niet nodig was vanwege de bestemming 'Gemengd'. Ook verwijst de indiener naar een brief van de voormalige gemeente Niedorp aan de familie Tomson, waarin gemeld wordt dat de kantoorfunctie niet los van de woning gelegaliseerd kan worden. Het kantoor hoort bij de woning. De indiener concludeert hieruit dat er het beste een gemengde bestemming op het perceel kan blijven, zodat de combinatie van wonen en werken voortgezet kan worden en de eigenaar van Rijdersstraat 1a zicht houdt op de verkoop van zijn pand.

Reactie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van het verzoek van de indiener. De combinatie van de woning met het kantoor heeft de bestemming 'Gemengd' gekregen in overeenstemming met de feitelijke

situatie ter plaatse. De opmerking dat het kantoor niet los gezien kan worden van de woning weerleggen wij. Naar onze mening past een los kantoor binnen het bestemmingsplan dat vervangen wordt. De brief die eerder door de gemeente is verstuurd, is in onze ogen dan ook niet correct. De privaatrechtelijke splitsing van woningen is planologisch niet relevant. In de bestemming 'Gemengd' kon een losse woning en een los kantoor bestaan. De woning binnen de gemengde bestemming werd en wordt niet gezien als bedrijfswoning.

Wel dient het pand te voldoen aan de eisen, zoals deze in het Bouwbesluit worden genoemd.

2.9 Dorpsstraat 11 in Oude Niedorp

Deze zienswijze is binnengekomen op 3 januari 2013 en deze is aangevuld op 9 januari 2013.

Opmerking

De indiener is het niet eens met de wijziging van de bestemming van zijn perceel van 'Gemengd' naar deels 'Wonen' en deels 'Agrarisch'. De indiener vindt dat hij hierdoor wordt beperkt in zijn toekomstige bouw mogelijkheden. Samen met een aantal burens heeft de indiener land gekocht met de bedoeling het erf daarmee naar achteren uit te breiden. De indiener verzoekt het perceel om te zetten naar 'Gemengd' of 'Wonen' met als begrenzing de achterzijde grenzend aan de sloot en in dezelfde lijn met de burens van de Dorpsstraat 9a.

Reactie

Het bestemmingsplan wordt aangepast naar aanleiding van het verzoek van de indiener. De bestemming ligt nu gelijk aan de begrenzing van het naastgelegen perceel, Dorpsstraat 9a. De bestemming is naar aanleiding van de planschaderisicoanalyse aangepast naar de bestemming 'Gemengd' (zie ook paragraaf 1.2).



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan "t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel" (het betreft hier het kadastrale perceel 1026 dat gewijzigd wordt naar 'Wonen').

Opmerking

De indiener ervaart de bestemming 'Waarde - Archeologie' als een beperking van zijn mogelijkheden en vindt dit in strijd met het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Hij voorziet een negatieve uitwerking op de waarde van zijn opstallen en een mogelijk toekomstige verkoopopbrengst van zijn panden. De indiener verzoekt de bestemming 'Waarde - Archeologie' niet op het perceel van toepassing te verklaren.

Reactie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' betekent niet per definitie dat er sprake is van archeologische waarden op het perceel. Wel moet er een afweging ten aanzien van het aspect archeologie plaatsvinden, waarbij er onderzoek moet worden gedaan wanneer er sprake is van ontwikkelingen die leiden tot grondroerende activiteiten met een oppervlak groter dan een bepaalde drempelwaarde. Op het perceel van de indiener ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Bij deze dubbelbestemming moet bij ontwikkelingen, vanaf een oppervlakte van 50 m², onderzoek gedaan worden naar het aspect archeologie. Daarmee wordt voorkomen dat archeologische waarden verloren gaan. Er wordt hier gehandeld conform de geldende wettelijke vereisten, zoals die zijn vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). Wanneer er blijkt dat geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn, kunnen de grondroerende activiteiten en bouwwerkzaamheden doorgang vinden. Dit beleid geldt in de hele gemeente. Er wordt hier geen uitzondering gemaakt voor het perceel van de indiener. Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast.

Opmerking

De indiener verzoekt om de grenzen van het bouwblok te herzien in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De indiener is het niet eens met de beperking hiervan, waardoor zijn beoogde uitbouw niet meer mogelijk is. Hij heeft er bezwaar tegen dat bij zijn burens dezelfde bouwhoogten toegestaan zijn als in het vigerende plan, en dat de woningen daarom niet meer met elkaar in verhouding zijn. Daarnaast geeft de indiener aan dat hij de nodige kosten heeft gemaakt voor het maken van een bouwtekening voor het indienen van een principeverzoek. Hierbij zou hij door de gemeente aan de balie verkeerd zijn geïnformeerd.

Reactie

Het bouwvlak wordt niet aangepast naar de planologisch vigerende situatie. Indiener heeft op basis van het vigerende bouwvlak een schetsplan voor de welstand ingediend. De gemeente heeft er voor gekozen om de planologische situatie zoveel mogelijk te laten aansluiten bij de feitelijke situatie. Daarbij is een uniforme diepte voor bouwvlakken gehanteerd. Op plaatsen waar de bestaande hoofdgebouwen groter zijn dan de standaarddiepte, is een passend bouwvlak opgenomen. Wel is er een afwijkmogelijkheid opgenomen, die het mogelijk maakt om maximaal 20 procent aan hoofdgebouw buiten een bouwvlak te bouwen. De ter plaatse geldende maatvoering hoeft niet te worden aangepast, omdat de nieuwe woning hierbinnen past.

2.10 Dorpsstraat 26 in Oude Niedorp

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

De indiener meent dat de formulering 'het ten zuiden van Oude Niedorp gelegen gebied in het kader van de EHS valt buiten de begrenzing van het plangebied' niet correct is. Volgens indiener correspondeert deze niet met de conclusie dat dit perceel reeds uit de EHS is verwijderd. De indiener verzoekt de zin te verwijderen of aan te passen.

Reactie

De indiener heeft gelijk dat de genoemde zin onjuist en in tegenspraak met de voorgaande paragraaf is. De tekst van de toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking

De indiener erkent het belang van de vrijwaringszones voor de waterkeringen, maar heeft bezwaar tegen de manier waarop het beleid wordt bepaald. Omdat de zones nog niet specifiek zijn bepaald (dit is nog in ontwikkeling), is nu een algemene vuistregel opgenomen en dit beperkt de betreffende percelen. De indiener

wil weten of dit later, wanneer er specifiekere zones zijn bepaald, ook weer wordt overgenomen in het bestemmingsplan (waarbij wel rekening wordt gehouden met de specifieke situatie). Ook wijst de indiener erop dat het HHNK niet heeft gereageerd dat voor een bepaald deel geen vrijwaringszone is opgenomen langs een regionale waterkering. De indiener vindt dat op dit punt met twee maten wordt gemeten. Daarnaast wijst de indiener erop dat zijn perceel, Dorpsstraat 26, als geheel 1 meter boven het waterpeil ligt en er geen hoogteverschil bestaat tussen de kruin van de dijk en het maaiveld. De indiener stelt voor de breedte van de zone terug te brengen tot 10 meter en daarmee de provinciale verordening aan te houden en het beleid van het HHNK af te wachten.

Reactie

De zones, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan, zijn aangeleverd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De breedte van deze zones wordt bepaald door een vuistregel waarbij de uitkomst afhankelijk is van de maten van de betreffende waterkering. De breedte van deze zones en bijbehorende beperkingen is niet nieuw, aangezien deze reeds vastgelegd waren in de Keur 2009 en de beperkingen die daaruit voortkomen reeds golden. Het opnemen ervan in het bestemmingsplan is echter wel nieuw. Dit komt voort uit het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. De zones zijn daarom niet aangepast in het bestemmingsplan.

Opmerking

De indiener verzoekt om de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen, specifiek in verband met de ontwikkelingen van de initiatiefnemer en omwonenden van de Zuiderweg 14 t/m 34. De indiener is van mening dat de gemeente zichzelf tegenspreekt door af te wijken van het bestaande bestemmingsplan, waarbij de gemeente aangeeft dat het nieuwe bestemmingsplan een beheerplan is. De indiener ervaart het als bezwaarlijk, voor de perceptie en de communicatie, dat de percelen in twee bestemmingsplannen liggen. De indiener geeft verder aan dat de wijziging van de plangrenzen mogelijk verband houdt met een voornemen om van deze percelen EHS-percelen te maken. Dit voornemen is al 2010 vervallen bij de vaststelling van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en dit was wel opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' is dit komen te vervallen.

Reactie

Hoewel de gemeente begrijpt dat het voor de indiener minder overzichtelijk is, is er juridisch gezien geen belemmering door het feit dat de genoemde percelen in twee bestemmingsplannen liggen. Of de gronden nu in het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' of in het voorliggende bestemmingplan liggen, leidt niet tot inhoudelijke verschillen. In beide gevallen hebben de gronden dezelfde agrarische bestemming. De gemeente ziet daarom geen noodzaak om de plangrens aan te passen.

Opmerking

De indiener zou graag twee woonkavels willen realiseren tussen Zuiderweg 30-34 en naast Zuiderweg 34 in Oude Niedorp. De indiener heeft hiertoe in het verleden een verzoek ingediend bij de voormalige gemeente Niedorp. De indiener wenst in deze context dat de huidige bestemmingsplangrenzen worden aangehouden.

Reactie

Zoals ook al bij de beantwoording van een inspraakreactie van dezelfde indiener is aangegeven, is voorliggend bestemmingsplan een plan dat gericht is op beheer. Het plan vormt een actualisatie, waarin de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd en geregeld. Nieuwe ontwikkelingen worden hier in principe niet in meegenomen. Daarnaast willen wij als gemeente eerst beleidsmatig een standpunt innemen over welk type woningen we waar en wanneer gaan bouwen. Daarnaast liggen de percelen Buiten bestaand Bebouwd gebied van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.



Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Opmerking

De eigenaren van de woningen Zuiderweg 14 t/m 30 willen graag hun tuinen met 10 meter verlengen. Ook in het buitengebied is deze vraag aan de orde geweest, waarop de gemeente aangaf dat hierin een terughoudend beleid wordt gevoerd. De indiener verwijst hierbij naar de woningen Dorpsstraat 11 t/m 23, die deze mogelijkheid in het verleden wel hebben gekregen. De indiener is zich ervan bewust dat voor de gewenste wijziging een bestemmingsplanwijziging nodig is. Het feit dat deze gronden nu buiten de bestemmingsplangrens liggen is niet wenselijk. Daarom wil de indiener dat de plangrens hetzelfde blijft als in het verleden het geval was.

Reactie

De gewenste ontwikkeling wordt, zoals eerder ook al aangegeven, niet mogelijk gemaakt in het voorliggende bestemmingsplan, dat een karakter van een beheerplan heeft. De wijziging van de bestemmingsplangrens leidt niet tot extra beperkingen voor de wensen van de indiener. De ligging van bestemmingsplangrenzen is niet bepalend voor de vraag of een ontwikkeling wel of geen doorgang zal vinden en leidt hierbij niet tot nadeel. Dergelijke beslissingen vinden plaats door middel van afwegingen omtrent het geldende beleid. Daarnaast is de eigendomssituatie (op dit moment één eigenaar) nog niet zodanig dat er sprake van kan zijn dat hier de bestemming 'Agrarisch' omgezet wordt naar de bestemming 'Wonen'. De plangrenzen worden niet aangepast naar aanleiding van het verzoek van de indiener.

2.11 Gezamenlijke zienswijze bewoners Havenstraat Zijdewind

Deze zienswijze is binnengekomen op 8 januari 2013 en is ingediend door de volgende percelen:

- Havenstraat 11, Zijdewind;
- Havenstraat 9, Zijdewind;
- Havenstraat 7, Zijdewind;
- Havenstraat 5, Zijdewind;
- Havenstraat 3 en 3a, Zijdewind;
- Havenstraat 21, Zijdewind;
- Havenstraat 23, Zijdewind;
- Havenstraat 37, Zijdewind.

Daarnaast hebben een tweetal indieners afzonderlijk op 7 januari 2013 een zienswijze ingediend ten aanzien van een aantal van de percelen van bovengenoemde insprekers. Eén van deze indieners wil het liefst alle gemengde bestemmingen in de Havenstraat handhaven tot en met huisnummer 37.

Opmerking

De bewoners van de Havenstraat willen graag de bestemming 'Gemengd' terug op hun perceel. De bewoners zien geen bezwaar in mogelijke effecten van milieu- en geluidsoverlast, waardoor een goed woon- en leefklimaat onder druk zou komen te staan. Bedrijven zouden zich daar kunnen vestigen en dat past bij het karakter van Zijdewind als dorp met veel ondernemers.

Reactie

Naar aanleiding van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse (zie ook paragraaf 1.2) is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.

Opmerking

Gezien de omvang van hun percelen zijn de bewoners het niet eens met de beperking dat ten hoogte 40 m² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep of een consumentverzorgende bedrijfsactiviteit mag worden gebruikt. Bij het huidige gebruik is dit al niet toereikend.

Reactie

Op 23 januari 2013 is de 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' vastgesteld en daarmee is het bestaande beleid gewijzigd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld in die zin dat in het plan de nieuwe regeling inzake bijbehorende bouwwerken wordt opgenomen. Bij woningen is nu niet langer een oppervlakte van 40 m², maar maximaal 75 m² (onder een aantal voorwaarden) toegestaan voor aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. De gemeente acht de mogelijkheden voor een combinatie van wonen en werken hiermee ruim genoeg. Daarnaast handhaven wij ons eerdere standpunt over de inspraakreactie op deze percelen. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.12 Havenstraat 13 in Zijdewind

Deze zienswijze is binnengekomen op 24 december 2012.

Opmerking

De indieners hebben het perceel Havenstraat 13 in Zijdewind aangekocht. De bestemming van dit perceel is gewijzigd en de indieners maken hier bezwaar tegen. Zij willen een woning op het perceel bouwen, zoveel mogelijk naar de rechterzijde van de kavel. Dit is niet mogelijk vanwege de ligging van het bouwvlak, die afwijkt van de ligging van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Op die manier is het mogelijk de woning centraal op de kavel te plaatsen. Dat leidt tot een beperking van overlast voor de burens, een verbetering van de zichtruimte rondom de woning en zoveel mogelijk lichtinval voor de woning van de indieners en de woning van de burens.

Reactie

Er is geen bezwaar tegen het verleggen van het bouwvlak in de richting die de indiener voorstelt. Het bouwvlak is daarom aangepast in overeenstemming met het verzoek van de indiener. De oppervlakte van het bouwvlak is gelijk gebleven aan het bouwvlak, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen.

Op 12 februari 2013 is een reguliere aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van de woning. Deze omgevingsvergunning is op 25 april 2013 verleend.

2.13 Havenstraat 85 in Zijdewind

Deze zienswijze is mondeling afgenomen op 17 december 2012.

Opmerking

Achter de woning van de indieners is een schuur aanwezig waar opslag ten behoeve van een garagebedrijf (Havenstraat 81b) plaatsvindt. Het naastgelegen adres (Havenstraat 87) heeft de aanduiding 'opslag' gekregen. De indieners verzoeken om dezelfde aanduiding op hun perceel (Havenstraat 85) te leggen.

Reactie

De bestemming van het perceel wordt naar aanleiding van de planschaderisicoanalyse (zie ook paragraaf 1.2) gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Er wordt een ambtelijke wijziging voorgesteld, waardoor de opslag past binnen de bestemming 'Gemengd'. Als voorwaarde geldt hier de opslag in pandig plaatsvindt en de opslag van brand- en explosiegevaarlijke stoffen niet toegestaan is.

2.14 Pastoor Cleerbesemlaan 23 in 't Veld

Deze zienswijze is mondeling afgenomen op 5 december 2012.

Opmerking

Het perceel Pastoor Cleerbesemlaan 23 is opgenomen als 'Wonen', terwijl dit in het vigerende plan 'Agrarische bedrijven' was. De indiener heeft geen bezwaar tegen de bestemmingsplanwijziging, mits de opslag van caravans (het huidige gebruik) mogelijk blijft.

Reactie

Aangezien het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd, wordt de bestemming niet meer teruggebracht naar 'Agrarisch', maar blijft deze de woonbestemming houden. Om het huidige gebruik als caravanstalling wel toe te staan, wordt er op de verbeelding en in de regels hiervoor een aanduiding opgenomen die dit gebruik toestaat.

2.15 Rijdersstraat 19 in 't Veld

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 januari 2013.

Opmerking

De indiener heeft bezwaar tegen:

- de wijziging van de bestemming 'Gemengd' naar 'Wonen';
- het bouwvlak omvat niet het gehele hoofdgebouw.

De indieners zijn van mening dat zij hierdoor economische schade lijden en dat de verkoopbaarheid van hun woning hierdoor verslechtert. Ook vinden zij het kwalijk dat deze bestemmingsplanwijziging niet expliciet is gecommuniceerd.

Reactie

Naar aanleiding van de uitgevoerde planschaderisicoanalyse (zie ook paragraaf 1.2) is de bestemming 'Wonen' gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'. Het bedrijf van de indiener is ook nog steeds ingeschreven op dit adres.

Anders dan indiener aangeeft, is het gehele hoofdgebouw in een bouwvlak opgenomen. Om die reden wordt het bouwvlak dan ook niet aangepast.

De gemeente heeft geen verplichting om eigenaren van percelen met gewijzigde bestemmingen daarvan op de hoogte te brengen. Het bestemmingsplan heeft voor een ieder ter inzage gelegen, zowel digitaal als op het gemeentehuis. Iedereen heeft de mogelijkheid gehad om het bestemmingsplan in te zien en hierop te reageren. Dit is aangekondigd via verschillende media. De gemeente betreurt het dat de indiener zich daardoor gepasseerd voelt, maar heeft gehandeld binnen de hiervoor geldende wettelijke kaders.

2.16 Zandweg (ten noorden van Camping de Rietkraag)

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

De indieners wijzen op overlast van geparkeerde auto's langs de Zandweg ter hoogte van Camping de Rietkraag. Vanaf de brug over de ringvaart wordt in de richting van de spoorwegovergang aan beide kanten van de Zandweg geparkeerd in de berm. Vanwege het vele doorgaande verkeer, het zware vrachtverkeer en het intensieve en brede agrarische verkeer, ontstaan hierdoor onoverzichtelijke en gevaarlijke situaties. Een alternatieve parkeergelegenheid is niet aanwezig. De indieners willen graag dat dit wordt opgelost door een parkeerterrein en twee woningen te realiseren.

Reactie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard, waarbij nieuwe ontwikkelingen in principe niet worden meegenomen. Daarnaast is de locatie niet zonder meer geschikt voor woningbouw. Zo bevindt de locatie zich buiten het bestaand bebouwd gebied, zoals dat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is aangegeven. Buiten het bestaand bebouwd gebied zijn geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen toegestaan, tenzij het nut en de noodzaak daarvan kunnen worden aangetoond. Bovendien is het bestemmingsplan niet het juiste instrumentarium om parkeeroverlast tegen te gaan. Het bestemmingsplan wordt daarom niet aangepast.



Uitsnede Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

2.17 Oly Advies, namens Provincialeweg 16 in 't Veld

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

Het perceel van de indieners heeft de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG', met de bestaande bebouwing binnen het bouwvlak. De indieners willen hier echter ook nog een wasstraat realiseren, waarvoor zij op 7 juni 2010 een principeverzoek hebben ingediend. Dit verzoek was niet gehonoreerd vanwege de onduidelijkheden met betrekking tot de reconstructie van de N241. Nadat de plannen concreter zijn geworden is uit bestuurlijk overleg tussen provincie en gemeente gebleken dat:

- het plan voor de wasstraat formeel buiten de werkgrens van de reconstructie valt;
- het plan voor de wasstraat past binnen de door de gemeente gewenste ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse;
- de nieuwe uitrit van het tankstation met de wasstraat verkeersveilig aansluit op de gereconstrueerde N241 en daarmee instemming heeft van de provincie.

Het plan zou worden meegenomen in het bestemmingsplan, maar is hier niet in opgenomen. In reactie op een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan, is aangegeven dat het plan niet kon worden meegenomen vanwege het ontbreken van een ruimtelijke onderbouwing en strijdigheid met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Om die reden hebben de indieners nu een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen, waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn om de wasstraat alsnog mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Reactie

Zoals eerder aangegeven in de 'Nota Overleg en Inspraak' (naar aanleiding van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan) is het om meerdere redenen niet mogelijk om het plan voor de wasstraat mee te nemen in het bestemmingsplan. De ontbrekende ruimtelijke onderbouwing was slechts één van deze redenen. Het feit dat de locatie op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie buiten bestaand bebouwd gebied ligt, maakt de ontwikkeling niet zonder meer mogelijk op deze locatie. Ook is de nieuwe wegreconstructie nog niet gerealiseerd. Wanneer dit in de toekomst wel wordt gerealiseerd, kan alsnog

overwogen worden de ontwikkeling mogelijk te maken door middel van een afzonderlijke planologische procedure. De voorwaarde is dan wel dat de gemeente Hollands Kroon en de provincie Noord-Holland hier dan aan mee willen werken. Het bestemmingsplan is op dit punt niet aangepast.

Overigens is er op 23 januari 2013 door de heer Stoop een uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een autowasruimte (wasstraat) op het betreffende perceel.

2.18 Leijerpolderweg 2 in 't Veld

Deze zienswijze is binnengekomen op 9 januari 2013.

Opmerking

De indiener is het niet eens met de wijze waarop de bestemming en het bouwvlak ingetekend is op de kaart, omdat de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' voorheen groter was. Ook wil de indiener graag een bedrijfswoning op het perceel. Dit zou de indiener graag zien binnen het bouwblok in het agrarische gedeelte.

Reactie

Het bedrijfsperceel is conform de feitelijke situatie ingetekend, dus tot aan het dijkje. Ook is deze situatie conform het bestemmingsplan dat vervangen wordt, het bestemmingsplan 't Veld – Oost'. Het door indiener voorgestelde perceel is groter dan het huidige bedrijfsperceel. Uitbreiding van het bedrijfsperceel in het buitengebied acht de gemeente niet wenselijk en is bovendien strijdig met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan. Dit geldt ook voor het bedrijf van de indiener. Een tweede bedrijfswoning ligt niet voor de hand, omdat de aard en omvang van bedrijfsactiviteiten (een bouw- en aannemersbedrijf) van de indiener dit niet noodzakelijk maakt. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.19 Havenstraat 9 in Zijdewind

Op 7 januari 2013 heeft de heer Moras, namens een familielid, een mondelinge zienswijze ingediend over Tjaddinxlaan 18 in 't Veld.

Opmerking

Graag ziet de indiener van de zienswijze de mogelijkheid om een dakkapel over de volledige breedte van het dakvlak aan de voorzijde van het pand planologisch mogelijk te maken.

Reactie

Het is niet wenselijk, om het groter maken van de dakkapel dan 2/3 breedte van het dakvlak, bij recht via het bestemmingsplan te regelen. Stel: één van de burens wil geen dakkapel, dan zal de stedenbouwkundige kwaliteit van het woonblok achteruit gaan. In het geval dat meerdere burens van plan zijn om de dakkapel te vergroten, dan zou het college mogelijk alsnog aan een verzoek kunnen voldoen (door middel van een maatwerkoplossing). Dit medewerken kan dan via een omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Om dit bij recht op te nemen in het bestemmingsplan gaat de gemeente te ver, omdat de gemeente dan geen grip meer heeft op de stedenbouwkundige kwaliteit van de verschillende woonwijken. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt er een ambtelijke wijziging voorgesteld ten aanzien van de maatvoering en situering van dakkapellen.

2.20 Havenstraat 87 in Zijdewind

Deze zienswijze is binnengekomen op 7 januari 2013.

Opmerking

Indiener wil graag zekerheid hebben over wat onder de functieaanduiding 'opslag' wordt verstaan. In het bestemmingsplan wordt dit niet gedefinieerd. Het liefst wil indiener de gemengde bestemming terug, zoals in het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in onderdelen Zijdewind'.

Reactie gemeente

De definitie van 'opslag' wordt toegevoegd aan de begrippenlijst. Onder 'opslag' wordt verstaan: de opslag van goederen, exclusief brand- en explosiegevaarlijke stoffen. Naar onze mening is het laatste niet wenselijk in de nabijheid van woningen.

Er wordt voorgesteld de functieaanduiding 'opslag' te laten vervallen, omdat als ambtelijke wijziging voorgesteld wordt om voor (onder andere) dit perceel de bestemming 'Wonen' te wijzigen naar de bestemming 'Gemengd', waarbij in deze bestemming voorgesteld wordt om opslag bij recht te regelen. De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.21 Skarpetweg 4 in Oude Niedorp

Op 20 december 2012 is er een zienswijze binnengekomen van F. Wiedijk en A.G.A. van Roosmalen over Skarpetweg 4 in Oude Niedorp.

Opmerking

De indieners van de zienswijze stellen dat er een woning gebouwd kan worden volgens het vigerende bestemmingsplan 'Oude Niedorp' tussen Skarpetweg 4 en Skarpetweg 4a in Oude Niedorp. Deze woning willen de indieners van de zienswijze nog steeds bouwen, bij voorkeur gelijkvloers.

Reactie

Volgens de gemeente is er geen sprake van een bouwrecht van een nieuwe woning tussen de Skarpetweg 4 en Skarpetweg 4a in Oude Niedorp in het bestemmingsplan 'Oude Niedorp'. Het perceel heeft in dat plan de bestemming 'Woondoeleinden'. In de planregels bij deze bestemming staat dat het aantal woningen per bebouwingsvlak slechts het bestaande aantal mag bedragen. Dit betekent dat er geen extra woning gebouwd kan worden. De gemeente stelt zich op hetzelfde standpunt dat eerder is weergegeven in de inspraakreactie op dit perceel. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.22 De Dijken Agrarische Makelaardij, namens De Weel 6 in Zijdewind

Deze zienswijze is binnengekomen op 23 mei 2013.

Opmerking

De indiener van de zienswijze stelt dat de huidige bestemming 'Handel, nijverheid en verzorgende bedrijven' betreft. In het ontwerpbestemmingsplan is het perceel als 'Wonen' bestemd. De indiener verzoekt de huidige bestemming te handhaven.

Reactie

De reactie is buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk. Wel wordt er, naar aanleiding van de planschaderisicoanalyse (zie paragraaf 1.2), onder andere voor dit perceel een ambtelijke wijziging naar de bestemming 'Gemengd' voorgesteld.

3 Overzicht aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Toelichting	Wijziging/opmerking
Paragraaf 4.1.1 (Wegverkeerslawaaï)	Er wordt een verwijzing opgenomen naar de geluidskaarten.
Paragraaf 4.5 (Milieuhygiënische kwaliteit van de Bodem)	De paragraaf wordt aangevuld met een passage over het gemeentelijke bodeminformatiesysteem.
Paragraaf 4.7 (Ecologische waarden)	De tekst met betrekking tot Ecologische Hoofdstructuur wordt aangepast conform de feitelijke ligging van de EHS.
Regels	Wijziging/opmerking
Artikel 1 (Begrippen)	De begrippen 'karakteristiek gebouw', 'karakteristieke elementen' en 'stolp' worden toegevoegd aan de regels.
Artikel 1 (Begrippen)	Het begrip 'opslag' wordt toegevoegd aan de regels.
Artikel 19 (Wonen)	Er wordt een aanduiding voor 'caravanstalling' met bijbehorende regeling opgenomen.
Verbeelding	
Zijdewind, Havenstraat 13	Het bouwvlak wordt verplaatst naar het midden van de kavel, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak ongewijzigd blijft.
Zijdewind, Havenstraat 51-55	Op de verbeelding wordt de bestemming aangepast naar 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen' met bijbehorende maatvoering en aanduiding voor het aantal woningen.
't Veld, Rijdersstraat 1a en 1b	De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.
't Veld, Rijdersstraat 19	De bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.
Oude Niedorp, Dorpsstraat 11	Het gedeelte van het perceel dat de bestemming 'Agrarisch' had, wordt gewijzigd naar 'Gemengd'.
't Veld, Pastoor Cleerbesemlaan 23	Op het gedeelte van het perceel dat voor caravanstalling gebruikt wordt, wordt de aanduiding 'caravanstalling' gelegd.

4 Ambtelijke wijzigingen

Toelichting	Wijziging/opmerking
Algemeen	Er worden een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan.
Hoofdstuk 3 en 5	Het nieuwe beleid uit de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' wordt verwerkt in de toelichting.
Hoofdstuk 3.4.3 (Detailhandelsstructuurvisie Niedorp)	De volgende zin wordt verwijderd, aangezien er geen afwijking voor horeca mogelijk is: 'In het bestemmingsplan zijn de linten van een bestemming voorzien die kleinschalige bedrijvigheid, dienstverlening en, onder voorwaarden, horeca mogelijk maakt.'
Hoofdstuk 5.1.3 (Bedrijven)	Dit hoofdstuk wordt aangepast naar aanleiding van de bedrijvenlijst Hollands Kroon lintbebouwing (bijlage 1)
Hoofdstuk 6.2 (Juridische toelichting)	De opgenomen algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van het bouwvlak wordt toegelicht. De inzet van de regeling heeft als doel om planschade te verminderen bij percelen die in de voormalige bestemmingsplannen een groter bouwvlak hadden. Deze regeling wordt door het college slechts ingezet tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
Hoofdstuk 7 (Juridische uitvoerbaarheid)	Er wordt een stukje over de planschaderisicoanalyse opgenomen.
Regels	Wijziging/opmerking
Algemene opmerking	Overall waar in de ontwerpplanregels staat: 'uitzicht van woningen' wordt dit aangepast naar 'uitzicht van woningen van derden'.
Algemene opmerking	Dakkapellen op percelen met de specifieke aanduiding 'stolp' en 'karakteristiek' worden uitgesloten. Toelichting: de bestaande vorm van het hoofdgebouw wordt hiermee gewaarborgd.
Artikelen 1, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 13, 19 en 20	Het nieuwe beleid uit de notitie 'Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon' wordt verwerkt in de planregels.
Artikel 1 (Begrippen)	De gemeente heeft in het kader van de uniformering van bestemmingsplannen een standaardbegrippenlijst ontwikkeld. Deze lijst wordt verwerkt in het plan. Een lijst met toevoegde dan wel gewijzigde begrippen (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) is als bijlage 1 van deze notitie opgenomen.
Artikel 2 (Wijze van meten)	De definitie van 'goothoogte van een bouwwerk' wordt aangepast: '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.'
Artikel 3.2, 3.4 en 3.7 (Agrarisch)	De regeling voor stolpen wordt enigszins aangepast in die zin dat het uitsluitend stolpen betreft die als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid.
Artikel 3.7 sub c (Agrarisch)	De wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het vergroten van woonpercelen wordt aangepast conform het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' in die zin dat na wijziging de bestemming 'Wonen' van toepassing is in plaats van

	de bestemming 'Tuin'. Toelicht: Dit wordt voorgesteld in verband met eenduidige regelgeving.
Artikel 3.4 sub b onder 1 (Agrarisch)	De voorwaarde van plaatsing van mestsilo's, sleufsilo's en mestopslagplaatsen binnen een fictief vlak van 2 hectare rond het bestaande bouwvlak van het agrarische bedrijf is komen te vervallen conform de regeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'. Toelichting: dit wordt voorgesteld in verband met eenduidige regelgeving.
Artikel 7 (Gemengd)	In de bestemmingsomschrijving wordt opgenomen, dat opslag (inpandig) bij recht is toegestaan.
Artikel 7 (Gemengd)	In de bestemming 'Gemengd' wordt een aangepaste versie van de bedrijvenlijst uit de VNG-Brochure bedrijven en milieuzonering voor gemengd gebied gehanteerd. Deze bedrijvenlijst is als bijlage bij de regels opgenomen. Deze is ook terug te vinden in bijlage 2 van deze notitie.
Artikel 7 (Gemengd)	In de bestemming 'Gemengd' wordt de functie detailhandel beperkt tot de bestaande detailhandel, dan wel daar waar het op de verbeelding als zodanig is aangeduid. Tevens wordt er een afwijkmogelijkheid opgenomen, die onder voorwaarden (primair gericht op de dagelijkse behoeften van de inwoners in de kern, maximaal 400 m ² winkelvloeroppervlak en niet concurrerend met het Winkelhart Niedorp), nieuwe detailhandel mogelijk maakt.
Artikel 9.4 en 15.4 (Kantoor en Sport)	Er wordt toegevoegd dat het gebruik van gebouwen voor bewoning als strijdig gebruik moet worden aangemerkt.
Artikel 18.4, derde aandachtsstreepje (Water)	De zinsnede 'met een lengte van 8 m' wordt gewijzigd in 'met een lengte van meer dan 8 m', conform het geldende bestemmingsplan 'Oude Niedorp'.
Artikel 19.1 b en e (Wonen)	De onderstaande regels worden uit het plan verwijderd: '(...)een zelfstandige kapsalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijf;" (...) dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening"; Toelichting: omdat er voor een deel van het bestemmingsplan een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar de bestemming 'Gemengd' wordt voorgesteld (naar aanleiding van de planschaderisicoanalyse), worden deze regels overbodig. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn deze regels al bij recht toegestaan.
Artikel 23.2 c (Waarde – Archeologie 2)	Dieper dan 40 cm wordt veranderd in ondieper dan 40 cm. Toelichting: als de regel in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd blijft, dan moeten inwoners altijd een archeologisch onderzoek aanleveren.
Artikel 24.2 c (Waarde – Archeologie 4)	Dieper dan 40 cm wordt veranderd in ondieper dan 40 cm. Toelichting: als de regel in het ontwerpbestemmingsplan gehandhaafd blijft, dan moeten inwoners altijd een archeologisch onderzoek aanleveren.
Artikel 28 (Algemene gebruiksregels)	Het woord 'gebouwen' wordt vervangen door 'bebouwing', omdat het hier ook kan gaan om gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals overkappingen.
Artikel 30 (Algemene afwijkingsregels)	Er wordt een regeling toegevoegd die het binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, via een omgevingsvergunning, mogelijk maakt om een deel van een gebouw buiten een bouwvlak te bouwen, indien het voorgaande

	planologische regime deze uitbreiding ook mogelijk maakte, 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.
Verbeelding	Wijziging/opmerking
Oude Niedorp, Dorpsstraat 25a	De aanduiding 'dienstverlening' wordt gewijzigd naar een aanduiding 'detailhandel' en de bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar 'Gemengd'.
't Veld, Rijdersstraat 111 tot en met 117 b (oneven)	De bestemming 'Gemengd' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan "'t Veld-Oost'.
't Veld, Zwarteweg 8a/Dreef 2a	Voor de locatie van het voormalige dorpshuis wordt een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van zes woningen. Deze woningen worden in het voorliggende plan meegenomen.
diverse locaties (zie onderstaande tabel + onderstaande figuren)	Als gevolg van de conclusie van de planschaderisicoanalyse (d.d. 1 maart 2013) en de contra expertise (d.d. 27 maart 2013) wordt voor de onderstaande percelen de bestemming gewijzigd naar 'Gemengd'.
Diverse locaties	De aanduiding 'bedrijf' onder een woonbestemming, zie de voorgestelde wijziging artikel Artikel 19.1 b en e (Wonen) wordt uit het plan verwijderd.

Voor de onderstaande adressen wordt de bestemming, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, bij vaststelling gewijzigd in de bestemming 'Gemengd'.

Straat	Num mer	Woonplaats	Bestemming in te vervangen bestemmingsplan	Bestemming in ontwerp- bestemmingsplan
Rijdersstraat	1	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	1a	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	1b	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	3	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	6	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	9	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	9a	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	14	't Veld	Agrarische doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	16	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	19	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	23	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	25	't Veld	Agrarische doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	27	't Veld	Agrarische doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	29	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	31	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	35	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	37	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	39	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	41	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	43	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	45	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Rijdersstraat	47	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	1	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	2	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	2a	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	3	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	3a	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	3b	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	3c	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	3d	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	4	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	4a	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	5	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	6	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Zwarteweg	7	't Veld	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	3	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	5	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	5a	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	7	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	9	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen

Dorpsstraat	9a	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	9b	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	10	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	11	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	12	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	14	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	15	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	17	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	19	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	20	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	21	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	22	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	25	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	25a	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	27	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	28	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	31	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	32	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	33	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	33a	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	34	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Maatschappelijk
Dorpsstraat	35	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	36	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	37	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	39	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	40	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	42	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	44	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	46	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	48	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	50	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	52	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	54	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	56	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Dorpsstraat	60	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Skarpetweg	1	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Skarpetweg	1a	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Skarpetweg	3	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Skarpetweg	5	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Skarpetweg	7	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Zuiderweg	2	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Zuiderweg	4	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Zuiderweg	3	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Molenpad	1	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Molenpad	2	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen
Molenpad	6	Oude Niedorp	Gemengde doeleinden	Wonen

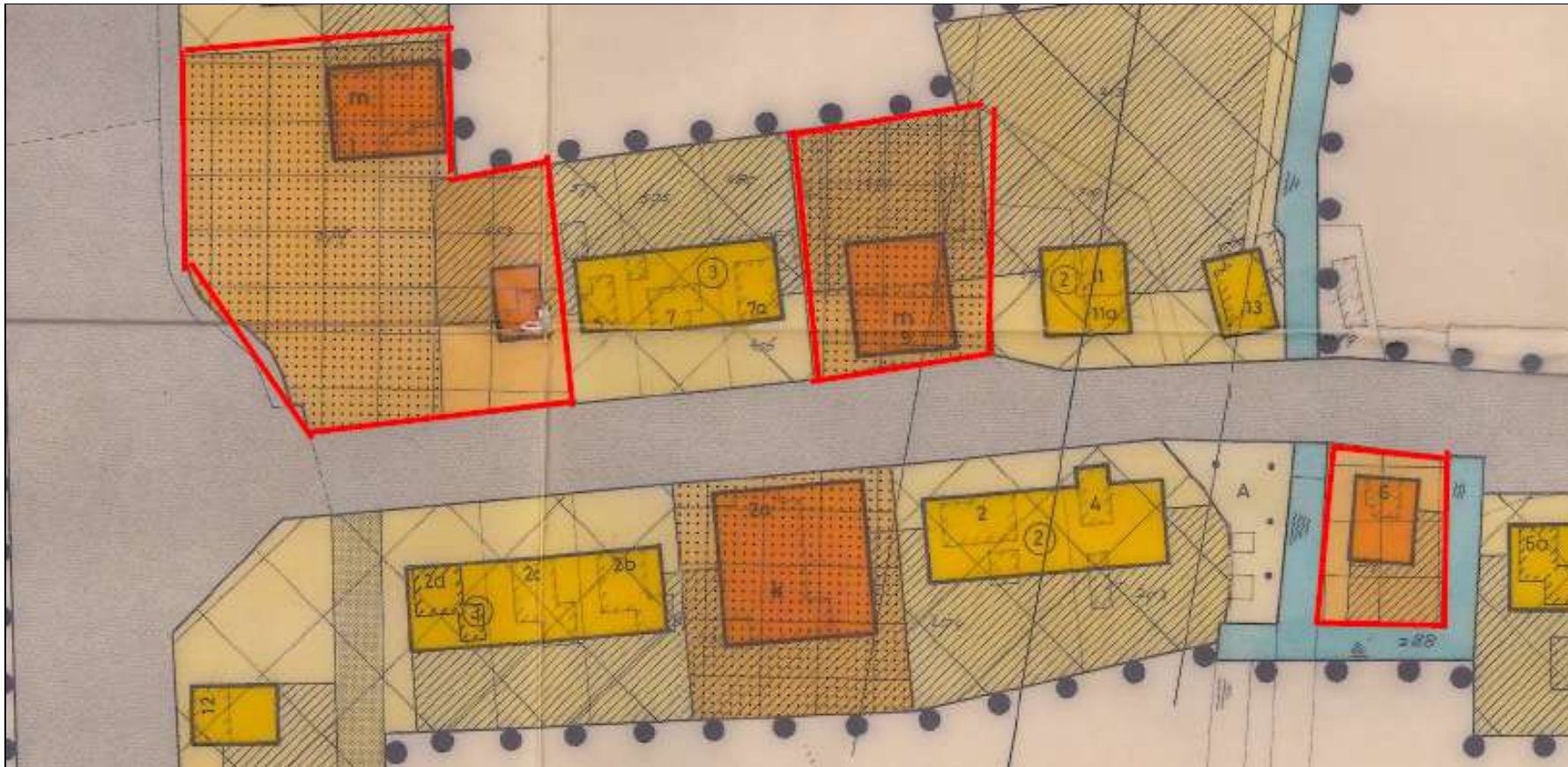
[illegible]

			openbare en bijzondere gebouwen	
Havenstraat	31	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	35	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	37	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	39	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	83	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	85	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	87	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	89	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	93	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	95	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	97	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	99	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
Havenstraat	119	Zijdewind	Bebouwing met agrarische bedrijfsgebouwen, eengezinshuizen, winkels, cafés, kleinbedrijf en openbare en bijzondere gebouwen	Wonen
De Weel	6	Zijdewind	Handel, nijverheid en verzorgende bedrijven	Wonen
De Weel	8	Zijdewind	Handel, nijverheid en verzorgende bedrijven	Wonen
De Weel	10	Zijdewind	Handel, nijverheid en verzorgende bedrijven	Wonen
De Weel	12	Zijdewind	Handel, nijverheid en verzorgende bedrijven	Wonen

In de figuren hieronder volgt een toelichting over de percelen die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen' hebben en in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd' of 'Detailhandel' krijgen. De uiteindelijke uitwerking op de definitieve verbeelding verschilt, omdat de kadastrale percelen (tuinen en erven) in enkele gevallen niet meer in deze vorm bestaan.



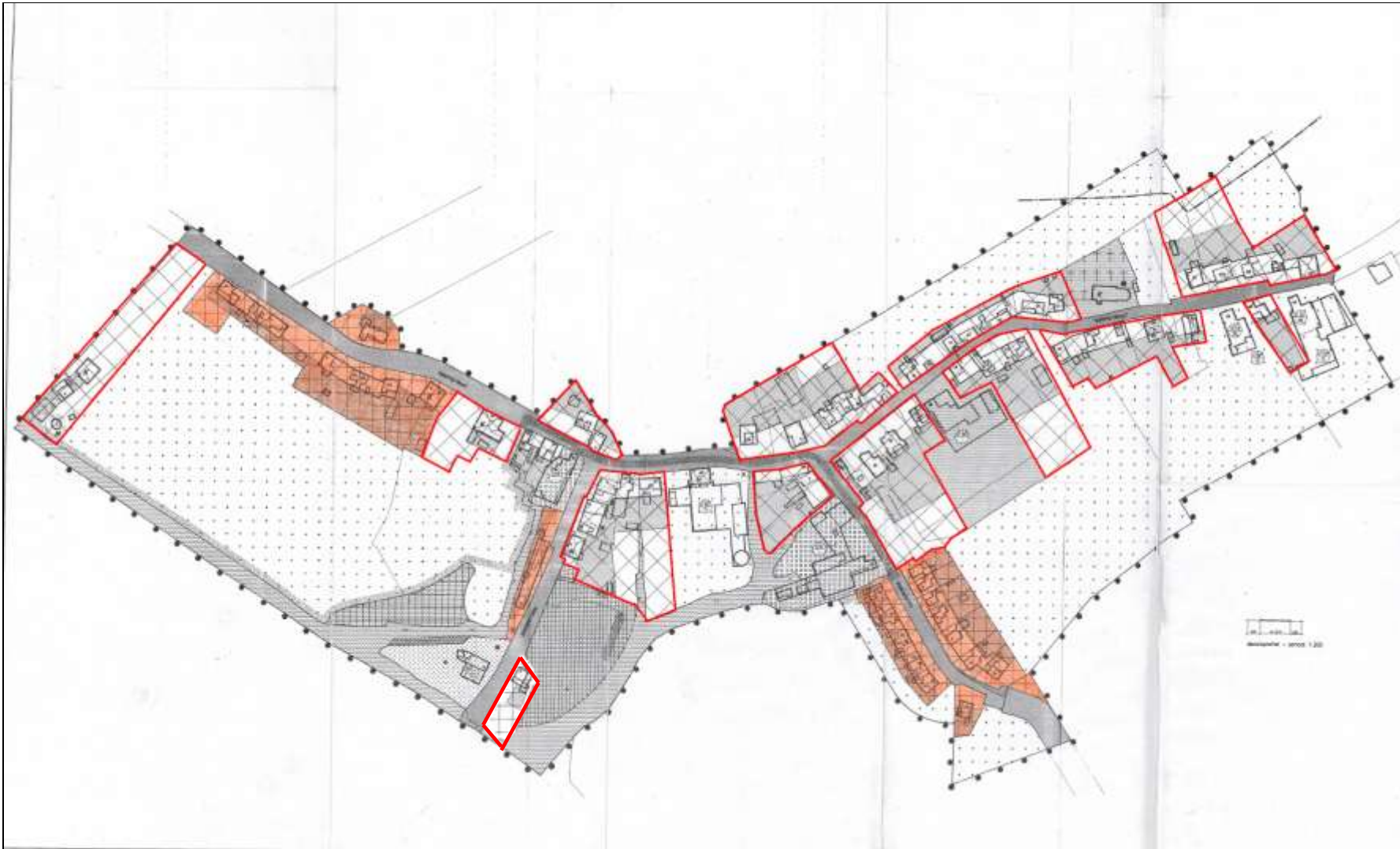
Uitsnede bestemmingsplan "t Veld-West", blad 2



Uitsnede bestemmingsplan "t Veld-West', blad 1

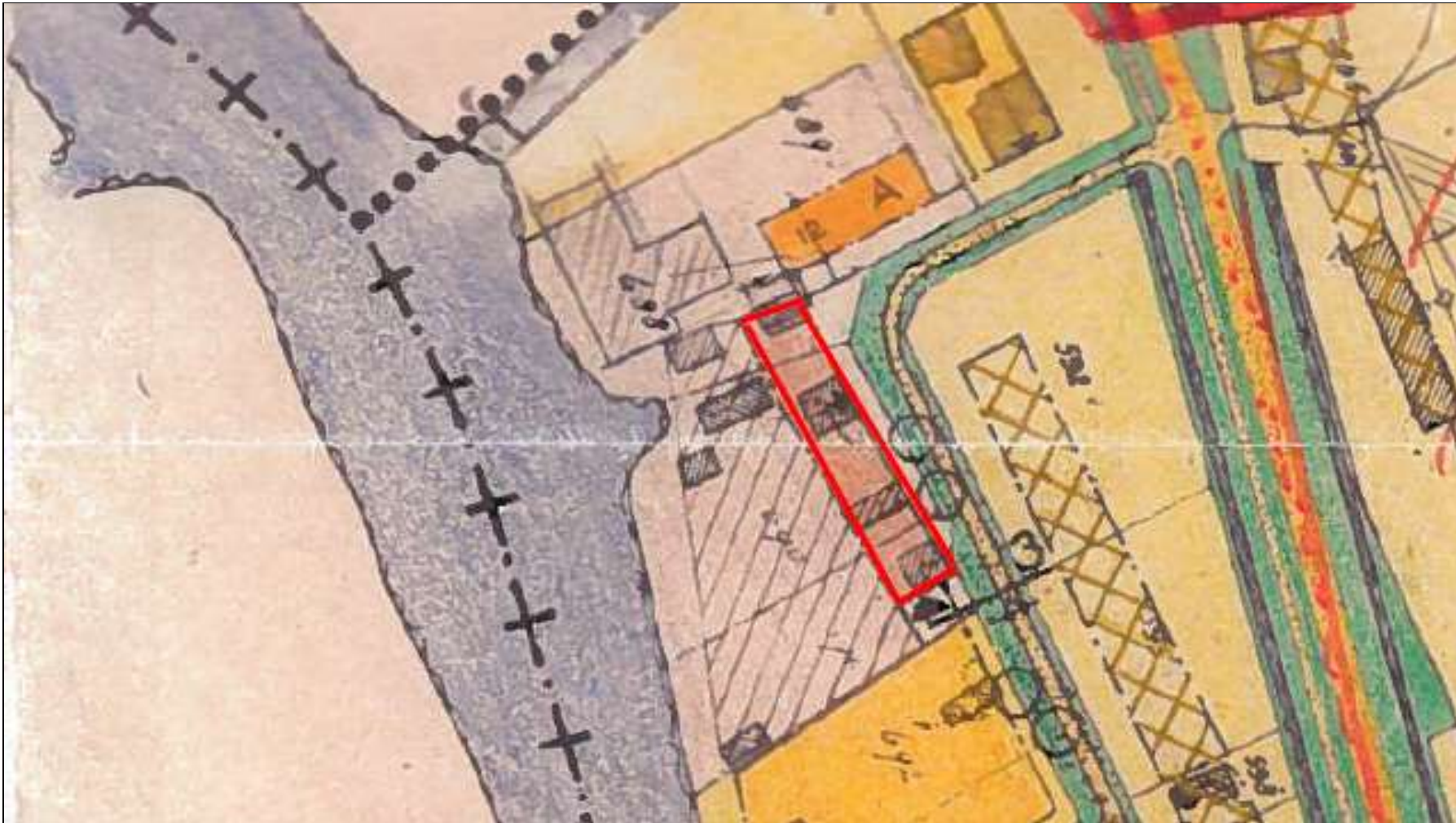


Uitsnede bestemmingsplan "t Veld-Oost'



Uitsnede bestemmingsplan 'Oude Niedorp'

32



Uitsnede 'Uitbreidingsplan in onderdelen De Weel'

Bijlage 1 Lijst met begrippen die toegevoegd en gewijzigd zijn

1. **aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:**
een in bijlage 1 genoemd dienstverlenend beroep of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
2. **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;
3. **achtererfgebied:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;
4. **afhankelijke woonruimte:**
woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
5. **agrarisch bedrijf:**
een volwaardig bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf, tuinbouwbedrijf of dierhouderijbedrijf, dan wel in de vorm van een combinatie van daarvan;
6. **akkerbouw- en tuinbouwbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;
7. **bed & breakfast:**
een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
8. **bedrijf:**
een onderneming waarin doorgaans met economisch oogmerk goederen worden vervaardigd, bewerkt, verwerkt en/of opgeslagen;
9. **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 ontheffing op basis van de Wro, of een afwijkingsprocedure op basis van de Wabo;
10. **bijbehorend bouwwerk:**
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
11. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

12. **dakkapel:**
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst:
- a. dakkapellen mogen uitsluitend worden uitgevoerd met gesloten zijwanden;
 - b. dakkapellen hebben een maximale hoogte van 1,75 m;
 - c. de afstand tussen de onderkant van de dakkapel en de dakvoet ligt tussen de 0,5 en 1 m;
 - d. de afstand tussen de bovenkant van de dakkapel en de daknok is 0,5 m of meer;
 - e. de afstand tussen de zijkanten van de dakkapel en de zijranden van het dak is 0,5 m of meer;
 - f. de breedte van de dakkapel beslaat ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van het dakvlak;

13. **dakoverstek:**
een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

14. **dierenhouderijbedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren;

15. **druiplijn:**
de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande;



16. **erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;
17. **hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
18. **horecabedrijf:**
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie;
19. **kenmerkende elementen:**
elementen aan een pand, zoals windveren, makelaars, raamluiken, pannenspiegel (stolpboerderij), schoorsteen, dakkapel, kroonlijst, dakgoot, typerende detaillering van hout- en metselwerk;

20. **karakteristiek pand:**
een pand dat van waarde is op grond van de uitwendige hoofdvorm, bepaald door dakvorm, goothoogte, nokhoogte, nokrichting, dakhelling, gevelindeling en karakteristieke elementen;
21. **mantelzorg:**
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
22. **mobiel kampeermiddel:**
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze tijdelijk te plaatsen op een kampeerterrein;
23. **ondergeschikte detailhandel:**
detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;
24. **opslag:**
de opslag van goederen, met uitzondering van brand- en explosiegevaarlijke goederen;
25. **openbaar toegankelijk gebied:**
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
26. **overkapping:**
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
27. **stolp:**
een boerderijtype met oorspronkelijk wonen, werken en stallen onder één piramidevormig dak, met als kern een houten vierkant constructie (gebint) waarop een houten kapconstructie van sparren/sporen;
28. **uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
29. **voorerfgebied:**
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;
30. **voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;
31. **woning:**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, al dan niet noodzakelijk is;
32. **woonschip:**
een in het water drijvend object, dat dient als woning.

Bijlage 2 Bedrijvenlijst lintbebouwing Hollands Kroon

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving						categorie	Indices			
		Nummer		geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand		verkeer	visueel	bodem	lucht
-	-												
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	3 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1 G	1		
014	016	4	- plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	3 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1 G	1		
05	03	-	VERVAARDIGEN VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1584	10821	3	- cacao en chocolade fabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	3 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkenfabrieken zonder suikerbranden: p.o.<= 200 m²	3 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1 G	1		
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		- Vervaardigen van wijn, cider e.d.	1 0	0	3 0 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	--	VERVAARDIGEN VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardigen van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	1 0	1 0	3 0	1 0	30	2	2 G	2		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGEN ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkenfabrieken	1 0	1 0	3 0	0	30	2	1 G	1		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN PRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	1 0	0	10	1	1 P	1		
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	1	0	3	0	30	2	1 P	1	B	

				0		0							
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	1 0	0	10	1	1	G	1	
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	1 0	0	10	1	1	G	1	
26	23	-	VERVAARDIGEN VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK EN GIPSPRODUCTEN										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	1 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1	G	1	L
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGEN VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	3 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1	G	1	
31	26, 27, 33		VERVAARDIGEN VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	3 0	1 0	3 0	1 0	30	2	1	G	1	
33	26, 32, 33		VERVAARDIGEN VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten incl. reparatie	3 0	0	3 0	0	30	2	1	G	1	
36	31	-	VERVAARDIGEN VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o.	0	1 0	1 0	0	10	1	1	P	1	
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	3 0	1 0	1 0	1 0	30	2	1	G	1	B
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	1 0	3 0	1 0	30	2	1	G	1	B
	52	-	DIENSTVERLENING TBV HET SPOOR										
	791		Reisorganisaties	0	0	1 0	0	10	1	1	P	1	
	53		POST EN TELECOMMUNICATIE										

			Telecommunicatiebedrijven	0	0	1	C	0	10	1	1	p	1		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING			0									
5552	562		Cateringbedrijven	1	0	3	C	1	30	2	1	G/P	1		
				0		0		0							
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	1	C	1	10	1	1	P	1		
				0		0		0							

SBI-1993	SBI-2008		Omschrijving						Indiches				
		Nummer		geur	stof	geluid	gevaar	Grootste afstand		categorie	verkeer	visueel	bodem
-	-												
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie- bureaus e.d.	0	0	1 0	0	10	1	1 P	1		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721	A	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	3 0	1 0	3 0	3 R 0	30	2	1 P	1		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	1 0	0	10	1	1 P	1		
	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82		OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	1 0	0	10 D	1	2 p	1		
	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	1 0	0	10	1	2 p	1		
85	86		GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	1 0	0	10	1	2 p	1		
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	0	1 0	1 0	0	10	1	1 P	1		
	871		Verpleeghuizen	1 0	0	3 C 0	0	30	2	1 p	1		

	8891		Kinderopvang	0	0	3 0	0	30	2	2	p	1		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	3 0	C	0	30	2	2	G	1	
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	1 0		0	10	1	2	P	1	
9253.1	91041		Kinderboerderijen	3 0	1 0	3 0	C	0	30	2	1	P	1	
93	96	-	OVERIGE DIENSVERLENING											
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	1 0		0	10	1	1	P	1	

C = continu (in kolom geluid)

Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

R = risico (in kolom gevaar)

In de kolom 'gevaar' is de letter R van risico opgenomen voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

G = Goederenvervoer (in kolom verkeer)

Hiermee is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking bij de betreffende activiteit zich manifesteert op het aspect goederenvervoer.

P = Personenvervoer (in kolom verkeer)

Hiermee is aangegeven dat de verkeersaantrekkende werking bij de betreffende activiteit zich manifesteert op het aspect personenvervoer.

Regeling bijbehorende bouwwerken bij woningen in de gemeente Hollands Kroon

vastgesteld door de gemeenteraad op 24 januari 2013



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Nadere toelichting bij toetsing	7
Artikel 1. Begrippen	9
Artikel 2. Wijze van meten	12
Artikel 3. Regeling ten aanzien van het gebied buiten de bebouwde kom	13
Artikel 4. Regeling ten aanzien van de bebouwde kom	17
Bijlage I. Lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven	21
Bijlage II. Rekenvoorbeelden oppervlakte	22

Inleiding

Op 1 januari 2012 zijn de gemeenten Anna Paulowna, Niedorp, Wieringen en Wieringermeer gefuseerd tot de gemeente Hollands Kroon. De voormalige gemeenten hebben ieder verschillende regelingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksregels van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Deze bouwwerken vallen allemaal onder het begrip “bijbehorend bouwwerk”.

In het “Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen” (26 maart 2012) van de gemeente Hollands Kroon wordt op pagina 10 het volgende gesteld:

“Een logische eerste stap in het actualisatieproces is de afstemming van de regeling voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De vier oude gemeenten hebben op sommige punten afwijkende regelingen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Deze verschillen dienen inzichtelijk en eenduidig gemaakt te worden. Dit wil niet zeggen dat er geen verschillen meer zullen bestaan, maar deze verschillen moeten vanuit ruimtelijk oogpunt gemotiveerd kunnen worden. Deze regeling kan in de lopende bestemmingsplannen geïmplementeerd worden en zal na 1 juli 2013 via een paraplubestemmingsplan ook in de overige bestemmingsplannen worden opgenomen. Tot dat moment kan het als toetsingskader dienen voor verzoeken om af te wijken van het bestemmingsplan.”

Uit bovenstaande wordt duidelijk dat de regeling zal worden opgenomen in de nieuwe ruimtelijke plannen. Daarnaast wordt de regeling als toetsingskader voor planologische afwijgingsprocedures ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1°, 2° en 3° Wabo gebruikt. De vigerende analoge, maar ook digitale ruimtelijke plannen die nog niet aan actualisatie toe zijn, worden in eerste instantie niet aangepast. In een later stadium kan de regeling in deze plannen worden meegenomen door middel van een actualisatie of door middel van een overkoepelende regeling (paraplubestemmingsplan). De noodzaak hiertoe zal – in tegenstelling tot het genoemde in het “Plan van aanpak actualisatie bestemmingsplannen” – in een later stadium beoordeeld worden.

De regeling heeft geen relatie met het vergunningsvrij bouwen, zoals dit in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) omschreven staat.

De regeling biedt geen mogelijkheden voor een situering van hoofdgebouwen, anders dan dat deze in de vigerende en nieuwe bestemmingsplannen bepaald is.

De regeling maakt een onderscheid tussen woningen binnen en buiten de bebouwde kom. In sommige bestemmingsplannen is dit onderscheid er niet, omdat de plangebieden van deze plannen zowel binnen als buiten de bebouwde kom liggen. Een goed voorbeeld hiervan is het bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis”, vastgesteld door de raad van de (voormalige) gemeente Anna Paulowna op 28 november 2011. Bij afwijgingsprocedures is in de meeste gevallen eenvoudig te toetsen of het binnen of buiten de bebouwde kom is gelegen. Mochten vergelijkbare bestemmingsplannen, die zowel binnen als buiten de bebouwde kom zijn gelegen in de toekomst worden geactualiseerd, dan zal hier rekening mee moeten worden gehouden.

De regeling is niet van toepassing op:

1. Het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002”:

Dit is het grondgebied van Wieringen dat gelegen is buiten de bebouwde kom. Voor het buitengebied van Wieringen gelden hoge cultuurhistorische waarden. In het bestemmingsplan dat het bestemmingsplan “Buitengebied Wieringen 2002” opvolgt, zal een

afweging worden gemaakt inzake de hoeveelheid toe te laten bebouwing in relatie tot het landschap van het voormalige eiland en de daarbij specifiek geldende belangen.

2. Het beschermde dorpsgezicht van Kolhorn:

Hier is maatwerk gewenst en er zal een beheersverordening voor dit grondgebied worden opgesteld.

3. Het beschermde dorpsgezicht van Barsingerhorn :

Hier is maatwerk gewenst en er zal een beheersverordening voor dit grondgebied worden opgesteld.

Figuur 1 biedt een overzicht van de bestaande bouwregels. Figuur 2 biedt een overzicht van de bestaande gebruiksregels. In beide figuren is uitgegaan van de meest recente bestemmingsplannen van de kernen en van de buitengebieden, al dan niet formeel in procedure.

Onderstaande gegevens (figuren 1 en 2) zijn afkomstig uit de volgende bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten:

- Anna Paulowna:
 1. "Buitengebied 2006" (status: onherroepelijk);
 2. "Wieringerwaard en Nieuwesluis" (status: onherroepelijk);
- Niedorp:
 1. "Buitengebied Niedorp 2010" (status: voorontwerp);
 2. "Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel" (status: voorontwerp);
- Wieringen:
 1. "Buitengebied Wieringen 2002" (status: onherroepelijk);
 2. "Hippolytushoef" (status: vastgesteld);
- Wieringermeer:
 1. "Buitengebied Wieringermeer 2009" (status: vastgesteld);
 2. "Slootdorp 2009" (status: onherroepelijk).

Uit de figuren 1 en 2 blijkt dat er de nodige verschillen tussen de bouw- en gebruiksregels van de verschillende gemeenten zijn. De voormalige gemeenten hebben ieder een verschillend karakter, waardoor er de nodige verschillen in de regels zijn. Wieringen heeft hier de meest beperkende regeling. De regelingen van de andere voormalige gemeenten zijn een stuk ruimer.

Gemeente Hollands Kroon kiest ervoor 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 wensen 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 zal één op één worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Ruimtelijke plannen die al in procedure zijn zullen hierop worden aangepast, voor zover dit mogelijk is.

Figuur 1: bouwregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

	Anna Paulowna (buitengebied)	Anna Paulowna (kernen)	Niedorp (buitengebied)	Niedorp (kernen)	Wieringen (buitengebied)	Wieringen (kernen)	Wieringermeer (buitengebied)	Wieringermeer (kernen)
Bouwhoogte (maximaal)	6 m	6 m	5,5 m (overkapping 3 m)	5,5 m (overkapping 3 m)	-	5 m (overkapping 3 m)	6 m (+ bij aan- en uitbouwen minimaal 1 m lager dan bouwhoogte van woning)	8 m (overkapping 3 m)
Goothoogte (maximaal)	3 m (of gelijk aan vloer 1 ^e verd.)	3 m	3 m (of max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd.)	3 m (of max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd.)	3 m / vrijstaand bijgebouw 2,5 m / aangebouwd bijgebouw ≤ onderste bouwlaag hoofdgebouw	Max. 25 cm hoger dan vloer 1 ^e verd. / vrijstaand bijgebouw 3 m)	3 m	3 m (of gelijk aan vloer 1 ^e verd.)
Dakhelling	minimaal 30°	-	-	-	-	-	Aan- en uitbouwen max. 60° / bijgebouwen en overkappingen tussen 18°-60°	-
Afstand tot (zijdelingse) perceelgrens (minimaal)	2 m	-	1 m	1 m	-	-	-	1 m (óf 0 m)
Oppervlakte (maximaal aantal vierkante meters)	75 m ²	70m ²	Tussen 50 en 150 m ² (afhankelijk van de perceels-grootte)	Tussen 50 en 150 m ² (afhankelijk van de perceels-grootte)	50 m ²	Tussen 40 en 75 m ²	105 m ² (waarvan 30 m ² aan-uitbouwen, 75 m ² bijgebouwen en overkappingen)	100 m ²
Oppervlakte (maximaal percentage)	40% van het bouwperceel (inclusief hoofdgebouw)	50% van het achter-erfgebied	50% van de oppervlakte van het bouwperceel	50% van de oppervlakte van het bouwperceel	-	60% van oppervlakte van hoofdgebouw / 50 % van het erf	50% van het bestemmingsvlak (in aanvulling op hoofdgebouw)	90% van oppervlakte van hoofdgebouw
Bebouwingsafstand achter voorgevelrooilijn (minimaal)	4 m	1 m	1 m	1 m	3 m	1 m	0 m (beperking geldt niet voor bijgebouwen en overkappingen)	2,5 m

Erkers toegestaan vóór voorgevel?	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep	Ja, tot 1 m diep, ten hoogste 60% van breedte voorgevel	Ja, max. één erker, tot 1,5 m diep, ten hoogste 60% van breedte voorgevel	Nee	Ja, tot 1,5 m diep, ten hoogste 2/3 van breedte voorgevel
--	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--	--	-----	---

Figuur 2: gebruiksregels aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

	Anna Paulowna (buiten- gebied)	Anna Paulowna (kernen)	Niedorp (buiten- gebied)	Niedorp (kernen)	Wieringen (buiten- gebied)	Wieringen (kernen)	Wieringer- meer (buiten- gebied)	Wieringer- meer (kernen)
Maximaal toegestane oppervlakte aan-huis- verbonden- beroep of bedrijf	30% van de oppervlakte van de woning, met een maximum van 120 m ²	50 m ²	40 m ² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing	40 m ² van de grondvloeroppervlakte van de bebouwing	-	30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m ²	niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, met een maximum van 75 m ²	niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen, met een maximum van 75 m ²
Mantelzorgwoning toegestaan?	Ja, bij afwijking	Ja, bij afwijking	Ja, bij afwijking. Max. 75 m ²	Ja, bij afwijking. Max. 75 m ²	-	-	Ja, bij afwijking	-
Mantelzorgwoning (extra, in afwijking van max. bebouwingsoppervlak)	-	-	Bij afwijking. Max. 60 m ²	Bij afwijking. Max. 60 m ²	-	-	-	-
Bed & breakfast? (+ max. aantal personen)	Bij afwijking, ongeschikt aan woonfunctie	2 kamers, ongeschikt aan woonfunctie, max 50 m ² en 20% van gezam. vloeroppervl.	7 bij afwijking	7 bij afwijking	10 bij aanduiding 'recreatief medegebruik'	4 bij afwijking	4 bij recht. 20 bij afwijking bij 'karakteristiek' of bij traditionele Wieringermeerboerderijen	-

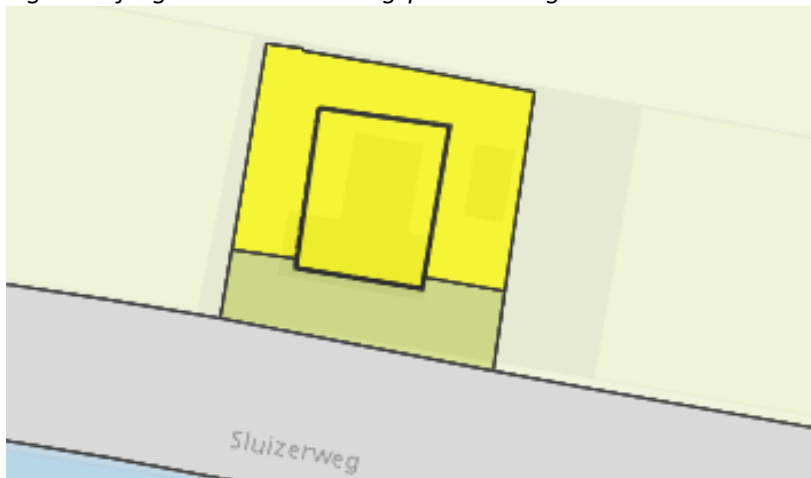
Nadere toelichting bij toetsing

In de bestemmingsplannen van de gemeente Hollands Kroon is in algemene zin sprake van vier verschillende manieren van het bestemmen van woonbestemmingen. Onderstaande figuren bieden hier een weergave van.

Het is hierbij van belang om duidelijke definities te hebben, zodat misverstanden in de toetsing kunnen worden voorkomen. Met name de definitie van het begrip “bouwperceel” is hierbij van belang.

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

Figuur 3: fragment “Bestemmingsplan Wieringerwaard en Nieuwesluis”:

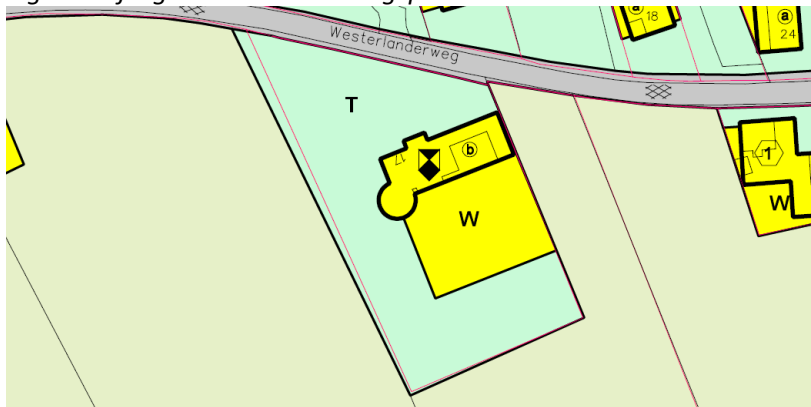


In figuur 3 is sprake van:

- 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”.

Figuur 4: fragment “Bestemmingsplan Westerland”:



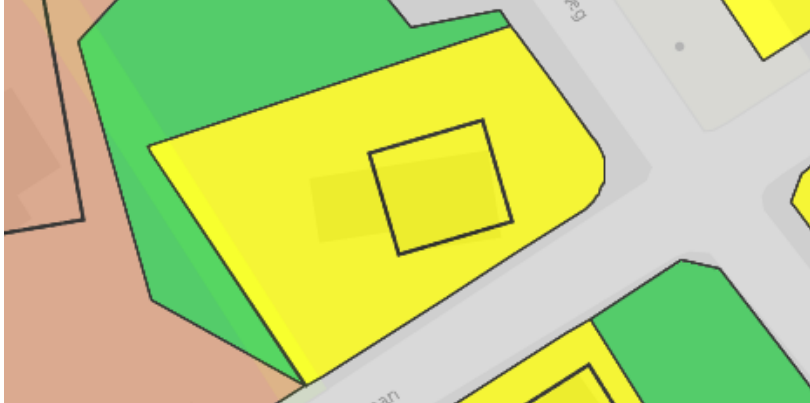
In figuur 4 is sprake van:

- een bestemming “Tuin” tot de voorgevel en op de delen van het perceel waar geen bebouwing toegestaan is;

- een bestemming “Wonen”;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw;

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Figuur 5: fragment “Bestemmingsplan ‘t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel” (voorontwerp)



In figuur 5 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Figuur 6: fragment “Bestemmingsplan Buitengebied Niedorp” (voorontwerp)



In figuur 6 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- het niet aanwezig zijn van bouwvlakken; hoofdgebouwen mogen hier niet dichterbij de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden dan de bestaande afstand.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Conclusie

Er wordt van de definitie van “bouwperceel” uitgegaan, voor zolang er een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing in het bestemmingsplan is toegelaten. Een trend in het buitengebied is dat er stukken agrarische grond door particulieren worden gekocht en dat deze vervolgens bij de percelen worden gevoegd. Deze stukken grond hebben in een meerderheid van de gevallen de bestemming “Agrarisch”, mogen niet worden bebouwd, en maken dus géén onderdeel uit van de definitie “bouwperceel”.

Artikel 1. Begrippen

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;

aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

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

achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

afhankelijke woonruimte:

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

bebouwing:

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

bed & breakfast:

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch recreatieve activiteit. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouw- of omgevingsvergunning dan wel vergunningsvrij was;

bijbehorend bouwwerk:

aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

bijgebouw:

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

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwperceel:

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

bouwwerk:

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

dakoverstek:

een dak over een ruimte bij een gebouw, welke ruimte niet zodanig door wanden is omgeven, dat deze ruimte als deel uitmakend van het gebouw is aan te merken;

detailhandel:

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

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

gebouw:

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

hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

horecabedrijf:

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

mantelzorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

ondergeschikte detailhandel:

detailhandelsactiviteiten die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een niet-detailhandelsbedrijf en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

peil:

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij aanvang van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

seksinrichting:

de voor het 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 worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voor erfgebied:

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

woning:

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

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- c. de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk.

De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoogte van de hoge zijde van het dak.

Indien bijbehorende bouwwerken van een platte afdekking worden voorzien, geldt de maximale goothoogte als maximale hoogte.

Artikel 3. Regeling ten aanzien van het gebied buiten de bebouwde kom

3.1 Bouwregels

3.1.1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden 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. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

3.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.1.1. gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

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

3.2 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

3.2.1

afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 lid 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

3.2.2

afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.2 lid 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 3.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

3.3 Gebruiksregels

3.3.1

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 120 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
7. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
8. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
9. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
10. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
11. buitenopslag ten behoeve van de activiteit uitsluitend is toegestaan binnen de grenzen van het achtererfgebied.

3.3.2

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte;
- d. het gebruik voor bed & breakfast voor meer dan 4 personen.

3.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

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

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

3.5.1

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

3.5.2

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid c en toestaan dat naast de in artikel 3.1.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;

3. het in artikel 3.1.1. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

3.5.3

afwijken van het bepaalde in artikel 3.4 lid d en toestaan dat een bed & breakfast bedrijfsmatig wordt toegestaan voor maximaal 7 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

Artikel 4. Regeling ten aanzien van de bebouwde kom

4.1 Bouwregels

4.1.1

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden 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. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag één uitbouw vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regels:
 - a. de diepte van de uitbouw mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - b. de breedte van de uitbouw mag ten hoogste 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen;
 - c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt aangebouwd;
3. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw, vermeerderd met:
 - a. 70 m² bij rijenwoningen, niet zijnde halfvrijstaande woningen;
 - b. 70 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m²;
 - c. 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m²;
 - d. 125 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - e. 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m²;
 - f. de bestaande oppervlakte indien deze meer is dan op grond van het bepaalde onder a t/m e is toegestaan;
4. het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel bedragen;
5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw voor zover het aan- en uitbouwen betreft, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen indien deze meer is;
6. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
7. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 6 m bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
8. een dakoverstek mag ten hoogste 0,5 m bedragen;
9. ondergronds bouwen is niet toegestaan.

4.1.2

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1. gelden voor stolpboerderijen en voor als karakteristiek aangeduide panden de volgende regels:

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

4.2 Afwijken van de bouwregels

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie,

4.2.1

afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.1 lid 7 en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten hoogste 8 m mag bedragen, waarbij de bouwhoogte in ieder geval 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:

1. de verhoging van de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende percelen;
2. de verhoging van de bouwhoogte niet zorgt voor een onevenredige inbreuk op de privacy bij omliggende percelen;
3. er vooraf een planschadeovereenkomst wordt ondertekend.

4.2.2

afwijken van het bepaalde in artikel 4.1.2 lid 1 voor het bouwen van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen, met dien verstande dat:

1. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
2. de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping in het verlengde van de gevels van de stolp wordt gebouwd;
3. de dakhelling van de aan- of uitbouw of aangebouwde overkapping overeenkomstig de dakhelling van de stolp is;
4. voor het overige de bouwregels uit artikel 4.1.1 van overeenkomstige toepassing zijn.

4.3 Gebruiksregels

4.3.1

Aan-huis verbonden beroepen en bedrijven zijn in overeenstemming met de woonfunctie, mits:

1. niet meer dan 1/3 deel van het totale oppervlak van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met een maximum van 75 m², voor de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt gebruikt;
2. alleen activiteiten mogen worden uitgevoerd die niet meldingsplichtig zijn in het kader van de milieuwetgeving en die genoemd worden in de bijlage bij deze beleidsregels, dan wel naar aard en invloed daarmee gelijk te stellen zijn;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk maken;
6. er geen reclame-uitingen groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst met een maximum aantal van één, onder de voorwaarde dat deze niet verlicht mogen zijn;
7. degene die het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
8. er geen activiteiten ten aanzien van een horecabedrijf of een seksinrichting worden uitgeoefend;
9. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan ondergeschikte detailhandel;
10. buitenopslag ten behoeve van de activiteit niet is toegestaan.

4.3.2

Tot een gebruik in overeenstemming met de woonfunctie wordt mede gerekend het hobbymatig gebruik van bestaande gebouwen voor bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:

1. er geen eigen kookegelegenheid is toegestaan;
2. permanente bewoning niet is toegestaan;
3. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu;
4. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
5. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;
6. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met de woonfunctie, wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van een woning voor recreatieve bewoning, met uitzondering van bestaande recreatieve bewoning;
- b. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte.

4.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

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

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

4.5.1

afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid c en toestaan dat een bijbehorend bouwwerk tijdelijk als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte maximaal 70 m² bedraagt;
3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
4. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg het gebruik als afhankelijke woonruimte ongedaan wordt gemaakt.

4.5.2

afwijken van het bepaalde in artikel 4.4 lid c en toestaan dat naast de in artikel 4.1.1 genoemde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken een tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning wordt gerealiseerd, mits:

1. dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Om deze noodzaak aan te tonen, is een indicering van een onafhankelijke indicatieorganisatie nodig;
2. de oppervlakte van de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning maximaal 70 m² bedraagt;
3. het in artikel 4.1.1. genoemde bebouwingspercentage in acht wordt genomen;
4. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;

5. binnen 6 maanden na beëindiging van de mantelzorg de tijdelijke (al dan niet aangebouwde) mantelzorgwoning is verwijderd.

Bijlage I: lijst van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Lijst van aanvaardbare vormen van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven.

Aan-huis-verbonden beroepen

Accountant
 Belastingconsulent
 Psycholoog
 Lesgevend beroep
 Hypotheekadviseur
 Juridisch adviseur
 Assurantiebemiddelaar
 Verloskundige
 Logopedist
 Gerechtsdeurwaarder
 Diëtiste
 Organisatieadviseur
 Homeopaat
 Paragnost
 Architect
 Tekenbureau
 Grafisch ontwerper
 Kunstschilder
 Beeldhouwer
 Therapeut
 Raadgevend ingenieur
 Makelaar
 Huisarts
 Tandarts
 Dierenarts
 Notaris
 Advocaat
 Orthodontist
 Acupuncturist
 Fysiotherapeut
 Redacteur
 Tolk
 Tuinarchitect

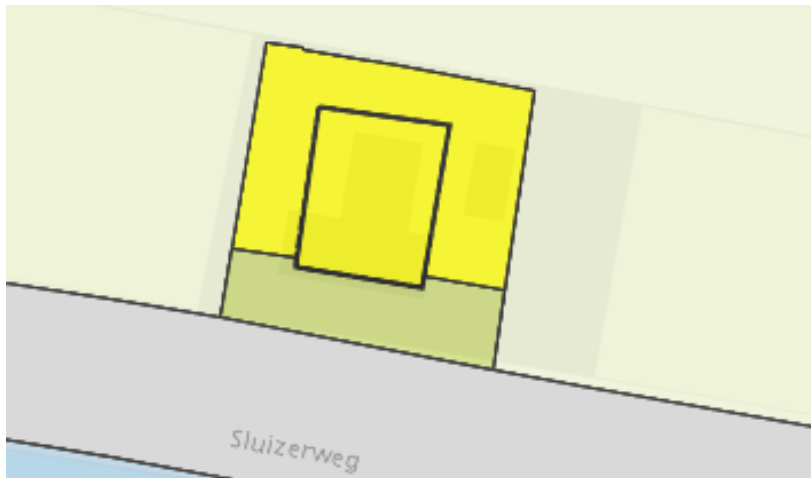
Aan-huis-verbonden bedrijven

Lijstenmaker
 Ateliers voor kunst
 Schoorsteenveger
 Glazenwasser
 Schoonmaker
 Kapsalon
 Pedicure
 Manicure
 Horlogemaker
 Fietsenmaker
 Timmerman
 Fotograaf
 Pottenbakker
 Reisbureau (kleinschalig)
 Hoedenmaker
 Naaister
 Nagelstudio
 Autorijschool
 Metselaar
 Stukadoor
 Loodgieter
 Elektricien
 Koeriersdienst
 Schilder
 Schoonheidsspecialist
 Bloemschikker
 Computerservice
 TV/radio reparateur
 Web design
 Binderij
 Vervaardigen van sierraden
 Webwinkel (zonder toonbankfunctie)

Deze lijst is niet limitatief. Voor beide categorieën geldt dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroeps-/bedrijfsmatige activiteit, dat, met behoud van de woonfunctie (zie toetsingscriteria) kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk bestemd voor woondoeleinden.

Bijlage II: rekenvoorbeelden oppervlakte

Voorbeeld 1: bestemmingsplan “Wieringerwaard en Nieuwesluis”



In voorbeeld 1 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 ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 200 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie) : | 160 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 70 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 230 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 3.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (200 m²), vermeerderd met:

- **100 m²** bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m² (300 – 230) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.1.1, lid 4:

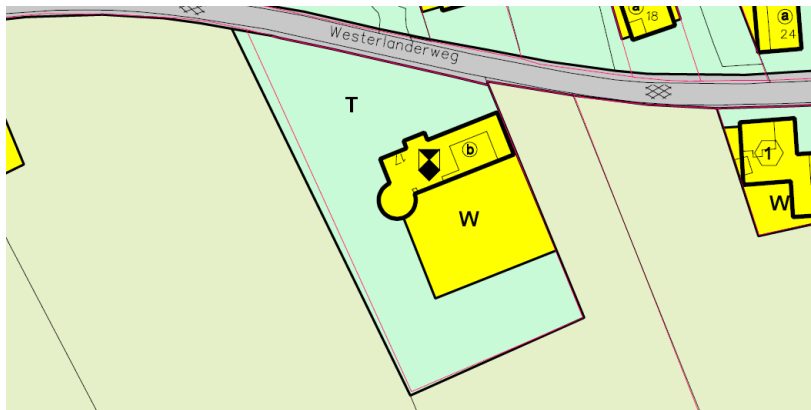
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=300 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (600 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 300 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 230 m ² . |

Conclusie:

Er kan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Voorbeeld 2: bestemmingsplan "Westerland"



In voorbeeld 2 is sprake van:

- een bestemming "Tuin" tot de voorgevel en op de delen van het perceel waar geen bebouwing toegestaan is;
- een bestemming "Wonen";
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming "Wonen".

Gegevens:

- | | |
|---|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 400 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 150 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): | 120 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 90 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 210 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 4.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (150 m²), vermeerderd met:

- **70 m²** bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen kleiner dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 10 m² (220 - 210) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.1.1, lid 4:

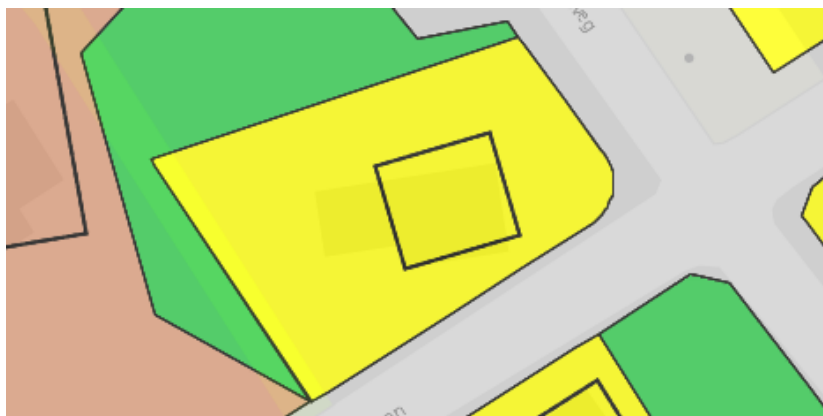
Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=200 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (400 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 200 m ² . |
| - bestaande bebouwing: | 210 m ² |

Conclusie:

Er kan -10 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd. Met andere woorden: er kan niets worden bijgebouwd, want de huidige oppervlakte overschrijdt artikel 4.1.1, lid 4 met 10 m².

Voorbeeld 3: bestemmingsplan “t Veld, Oude Niedorp en Zijdewind – De Weel”



In voorbeeld 3 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- een bouwvlak ten behoeve van het hoofgebouw.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|--|----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 550 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | 100 m ² ; |
| - oppervlakte hoofgebouw (bestaande situatie): | 80 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 50 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 130 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 4.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofgebouw (100 m²), vermeerderd met:

- 100 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 500 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 70 m² (200 - 130) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 4.1.1, lid 4:

Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=275 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (550 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 275 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 130 m ² . |

Conclusie:

Er kan 70 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.

Voorbeeld 4: bestemmingsplan “Buitengebied Niedorp”



In voorbeeld 4 is sprake van:

- een bestemming “Wonen” voor het gehele bouwperceel;
- het niet aanwezig zijn van bouwvlakken; hoofdgebouwen mogen hier niet dichterbij de bestemming “Verkeer” gerealiseerd worden dan de bestaande afstand.

Het bouwperceel komt hier overeen met de bestemming “Wonen”.

Gegevens:

- | | |
|---|-----------------------|
| - oppervlakte bouwperceel: | 1300 m ² ; |
| - oppervlakte bouwvlak: | n.v.t.; |
| - maximum oppervlakte hoofdgebouw: | 120 m ² ; |
| - oppervlakte hoofdgebouw (bestaande situatie): | 110 m ² ; |
| - oppervlakte bijbehorende bouwwerken (bestaande situatie): | 140 m ² ; |
| - totale oppervlakte (hoofdgebouw + bijbehorende bouwwerken): | 250 m ² ; |
| - type woning: | vrijstaand. |

Toetsing:

Artikel 3.1.1, lid 3:

De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de binnen het bestemmingsplan toegelaten maximale oppervlakte van het hoofdgebouw (120 m²), vermeerderd met:

- 150 m² bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bouwpercelen groter dan 1000 m².

Volgens bovenstaande regel is er planologische ruimte voor 20 m² (270 - 250) aan bijbehorende bouwwerken.

Artikel 3.1.1, lid 4:

Het bebouwingspercentage op een bouwperceel mag ten hoogste 50% (=650 m²) van de oppervlakte van het bouwperceel (1300 m²) bedragen.

- | | |
|------------------------|----------------------|
| - 50%-norm: | 650 m ² ; |
| - bestaande bebouwing: | 250 m ² . |

Conclusie:

Er kan 20 m² aan bijbehorende bouwwerken worden bijgebouwd.



**AMENDEMENT BP 't VELD, OUDE NIEDORP, ZIJDEWIND, DE WEEL
OPP. BEDRIJFSWONINGEN**

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 12
Behoort bij agendapunt nr.	7
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind-De Weel

Ondergetekende(n) stelt / stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 3.2, sub c onder 3, luidende:
De oppervlakte van de bedrijfswoning (hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) mag niet meer dan 120 m² bedragen dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
- *te wijzigen in:*
De oppervlakte van de hoofdgebouwen mag niet meer dan 120 m² bedragen dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte, indien deze meer is;
- de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van het geamendeerde voorschrift aan te passen en
- de in het raadsbesluit onder 1, 2 en 4 genoemde besluiten de nadere specificatie dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

Naast de hoofdgebouwen zijn in sub d aan- en uitbouwen e.d. toegestaan. Net als voor de (bedrijfs)woningen in het buitengebied geldt voor de bouw van een bedrijfswoning de maat van maximaal 120 m. Deze oppervlaktemaat is dus exclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Namens de fracties van

CDA E. Vlaming



VVD J. Swaag



PvdA E. van der Laan





**AMENDEMENT BP 't VELD, OUDE NIEDORP EN ZIJDEWIND-DE WEEL
PAARDENBAKKEN WONINGEN**

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 13
Behoort bij agendapunt nr.	7
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp en Zijdewind-De Weel

Ondergetekende(n) stelt / stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 7.4, sub f, luidende:
Lid 7.2, sub c ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:
 1. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 2. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 3. longeercirkels met en diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longeercirkels op ten hoogste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd;

te wijzigen in:

Lid 7.2, sub c ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:

 1. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m;
 2. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m;
 3. longeercirkels met en diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m;
- In artikel 7.5 te *laten vervallen*:
 - f. het gebruik van gronden voor het hobbymatig houden van paarden waarbij:
 - . het bij de gemengde functie behorende bouwperceel kleiner is dan 2.500 m²;

. meer dan 10 m³ aan mest wordt opgeslagen.

- Artikel 19.4, sub g, luidende:
het bepaalde in lid 19.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:
 1. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 2. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd;
 3. longeercirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longeercirkels op ten hoogste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd;

te wijzigen in:

het bepaalde in lid 19.2, sub d ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, waarvoor de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegestaan:

1. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m;
 2. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m;
 3. longeercirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m;
- In artikel 19.5 te laten *vervallen*:
 - g. het gebruik van gronden voor het hobbymatig houden van paarden waarbij:
 - . het bij de woonfunctie behorende bouwperceel kleiner is dan 2.500 m²;
 - . meer dan 10 m³ aan mest wordt opgeslagen.
 - de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van het geamendeerde voorschrift aan te passen en
 - de in het raadsbesluit onder 1, 2 en 4 genoemde besluiten de nadere specificatie dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

De locatie van de woningen is in het bestemmingsplan bepaald door bouwvlakken (geldt voor Gemengd en Wonen). Gelet op deze methodiek kan de regeling voor paardenbakken worden gewijzigd.

De thans opgenomen voorwaarde (30 meter van de perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt) geeft onevenredige beperkingen. En ook onnodig omdat uiteindelijk de afstand tot de naastgelegen woning bepalend is (zie ook de VNG-richtlijnen).

Voorgesteld wordt dan ook de beperkingen voor wat betreft afstandsmaten te laten vervallen. Voor deze afwijkingsbevoegdheid geldt dan dat het realiseren van de voorzieningen voor paarden geen onevenredige aantasting mag opleveren voor o.a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de milieusituatie.

In het kader van deze afweging kunnen de VNG-milieuriichtlijnen een rol spelen. Of die afstand 30 meter tot de naastgelegen woning zal moeten bedragen is echter de vraag. De richtlijnen zijn bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten en in casu spreken we over het hobbymatig houden van paarden. Uit de

uitspraak van de rechtbank Alkmaar (10/2841 WW44) blijkt ook dat een kortere afstand toegestaan kan worden (in casu 20 meter).

Het college kan ten behoeve van deze afweging nadere beleidsregels vaststellen. Gelet hierop is het niet nodig een afstandsmaat in de voorschriften op te nemen.

Opgemerkt wordt nog dat in dit amendement de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen niet is verwerkt (totale oppervlakte van 1250 m² voor de voorzieningen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden).

In de voorschriften is opgenomen dat het houden van paarden wordt gekoppeld aan de oppervlakte van het woonperceel dan wel de hoeveelheid mest. Uitgangspunt is dat het houden van vee (waaronder paarden) passend is binnen de bestemming gemengd en wonen. Onze fractie acht de opgenomen beperking daarmee in strijd (en waarom zou je geen paard kunnen houden als de oppervlakte van het woonperceel kleiner is). Daarbij komt dat het ook leidt tot ongelijke behandeling (de beperking geldt wel voor paarden, maar niet voor het houden van vee). Voorgesteld wordt dan ook deze beperking te schrappen.

Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Namens de fracties van

CDA

E. Vlaming

VVD

J. Swaag

PvdA

F. van der Laan

17 voor
7 tegen



**AMENDEMENT BP 'T VELD, OUDE NIEDORP, ZIJDEWIND, DE WEEL
PAARDENVOORZIENINGEN AGR. BEDRIJVEN**

Naam gemeenteraadsfractie	CDA, VVD en PvdA
Datum	27 juni 2013
Volgnummer	A 2013 21
Behoort bij agendapunt nr.	7
Onderwerp raadsvoorstel	Bestemmingsplan 't Veld, Oude Niedorp, Zijdewind – De Weel

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

De raad van de gemeente Hollands Kroon in vergadering bijeen op 27 juni 2013

Besluit:

- Artikel 3.2, sub f onder 5, luidende:
ten behoeve van de paardenhouderij als neventak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan:
 - a. Binnen een bouwvlak een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak op ten minste 30 m afstand van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - b. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen op ten minste 30 m van een perceelsgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dient te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - c. longceercirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longceercirkels op ten minste 30 m van een perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt, dienen te worden gesitueerd, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;

te wijzigen in:

ten behoeve van de paardenhouderij als neventak zijn de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in een bouwvlak toegestaan:

- a. een paardenbak met een oppervlakte van niet meer dan 800 m² en voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1.5 m, met dien verstande dat de paardenbak zich op ten minste 30 m afstand van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;

- b. een trainingsmolen met een diameter van niet meer dan 15 m, met dien verstande dat de trainingsmolen zich op ten minste 30 m van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
 - c. longecirkels met een diameter van niet meer dan 15 m, voorzien van een omheining met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, met dien verstande dat de longecirkels zich op ten minste 30 m van een woning van derden bevindt, dan wel ten minste op de bestaande afstand indien deze minder is;
- de beantwoording van de zienswijzen voor zover nodig als gevolg van het geamendeerde voorschrift aan te passen en
 - de in het raadsbesluit onder 1, 2 en 4 genoemde besluiten de nadere specificatie dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Toelichting

Voor de voorzieningen ten behoeve van de paarden is uitgangspunt dat deze in het bouwvlak worden gerealiseerd. De huidige redactie kan problemen geven, in die zin dat de uitleg zal zijn dat alleen de paardenbak in het bouwvlak gesitueerd dient te worden. De voorgestelde tekst maakt discussie over de uitleg niet mogelijk.

Voor de voorzieningen ten behoeve van de paarden is thans de eis opgenomen dat de voorzieningen op een afstand van tenminste 30 meter van de perceelgrens van een perceel waarop zich een woning bevindt gerealiseerd moeten worden, tenzij de bestaande afstand kleiner.

Omdat wij het voorstel doen de regeling omtrent de woningen in het buitengebied te wijzigen, kan geregeld worden dat de voorzieningen op een afstand van 30 meter van de woning van een derde gerealiseerd kunnen worden. Bij deze bestemming ligt het in de rede (op basis van de VNG-richtlijnen) de afstandsmaat van 30 meter te hanteren, omdat bij deze bestemming sprake is van bedrijfsmatig gebruik. Opgemerkt wordt nog dat in dit amendement de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen niet is verwerkt (totale oppervlakte van 1250 m² voor de voorzieningen ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden).

Financiële gevolgen en dekking

Niet aan de orde

Namens de fracties van

CDA E. Vlaming

VVD J. Swaag

PvdA F. van der Laan