

Verzenddatum

5 februari 2025

Ons kenmerk

Z-475404

Uw kenmerk

2024032900912

Uw brief van

onderwerp

Besluit verleende buitenplanse omgevingsvergunning (Bopa), het realiseren van twee tiny houses
Perceel: Westfriesedijk 158 a, Kolhorn

Contact

Pagina

1/21

Beste heer

Op 29 maart 2024 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning voor het perceel Westfriesedijk 158 a in Kolhorn ontvangen. De aanvraag is geregistreerd onder (zaak)nummer Z-475404. De aanvraag betreft het plaatsen van 2 tiny houses voor bed & breakfast. In deze brief vindt u meer informatie over uw aanvraag. Op uw aanvraag is op basis van artikel 16.5.2. van de Omgevingswet de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- Bouwactiviteit (omgevingsplan), artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, hierna Ow;
- Afwijken van regels in het omgevingsplan, artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow.

Omschrijving aanvraag

De aanvraag omgevingsvergunning betreft het plaatsen van 2 tiny houses voor bed & breakfast op het (agrarische deel) van het perceel Westfriesedijk 158a Kolhorn. Ook worden er vier extra parkeerplaatsen aangelegd t.b.v. de bed & breakfast.

Als digitale gemeente ontvangen wij uw post graag via post@hollandskroon.nl.

Brievenbuspost en pakketten kunt u sturen naar postbus 8, 1760 AA Anna Paulowna.

Contact

www.hollandskroon.nl

T 088 – 321 50 00

Social Media

 facebook.com/hollandskroon

 [@hollandskroon](https://twitter.com/hollandskroon)

Overige gegevens

BNG Algemeen NL82 BNGH 028.51.52.785

BIC: BNGHNL2G

Besluit

Wij besluiten de omgevingsvergunning te verlenen. Dit besluit heeft betrekking op de activiteiten:

1. Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van regels in het omgevingsplan, artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow.
 - dat conform de aanvraag mag worden afgeweken van de regels van het Omgevingsplan (Ow, artikel 5.1, eerste lid, onder a, juncto Besluit kwaliteit leefomgeving hierna Bkl, artikel 8.0a, tweede lid). Er is gebruik gemaakt van artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl, omdat het Omgevingsplan niet beschikt over een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor dit project.

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften zijn later in dit besluit te vinden onder 'Voorschriften'.

Deze omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na verzenddatum van deze brief. Op deze dag begint ook de bezwaartermijn. Meer informatie hierover vindt u later in dit besluit onder 'Bezwaarclausule'.

Let op

U ontvangt geen legesnota achteraf; de (leges)nota treft u bijgaand aan op pagina 13.

Procedureverloop

- Op 29 maart 2024 heeft u een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met het zaaknummer Z-475404.
- Op 19 augustus 2024 zijn er drie documenten ter aanvulling ontvangen, namelijk een aangepaste GOFlo, aangepaste bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan en een aangepaste bijlage 4 Watertoets.
- De streefdatum voor de beslistermijn was 23 mei 2024.

Overwegingen

Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

De beoordeling vindt plaats op grond van paragraaf 5.1.3. van de Omgevingswet juncto de artikelen 8.0a lid 2 en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving, hierna Bkl. Bij het nemen van dit besluit hebben wij het volgende overwogen.

1. Bouwactiviteit (omgevingsplan) en Afwijken van de regels in het omgevingsplan

De 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en Afwijken van regels in het omgevingsplan is getoetst aan het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Uit de toetsingen is gebleken dat uw aanvraag niet voldoet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit blijkt uit het volgende:

Tijdelijk deel van het omgevingsplan (Bouwactiviteit omgevingsplan) en Afwijken van de regels in het omgevingsplan

Het plan ligt in het tijdelijk deel van het omgevingsplan bekend als de voormalige bestemmingsplannen 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp', 'Parkeren en wonen' en 'Facetplan – logies'. Het perceel beschikt over de functie(s)/enkel/dubbelbestemming(en): 'Agrarische met waarden' (artikel 3), 'Waarde – Archeologie 2' (artikel 22), 'Waarde – Archeologie' (artikel 24) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 30). Bij deze functie(s)/enkel/dubbelbestemming(en) behoren de volgende planregels:

Enkelbestemming 'agrarisch met waarden' artikel 3.

De planregels voor de enkelbestemming 'agrarisch met waarden' welke relevant zijn voor de aangevraagde activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en Afwijken van de regels in het omgevingsplan zijn als volgt:

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;*
- b.*

en tevens voor:

.....

- i. medegebruik ten behoeve van aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikte nevenactiviteiten in de vorm van:*
 - 1. hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen, met dien verstande dat:*
 - deze functie uitsluitend in de bestaande bedrijfswoning en/of de bestaande bijbehorende bouwwerken mag worden uitgeoefend;*
 - er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan, tenzij gebouwen zijn voorzien van de aanduiding "karakteristiek" of "specifieke bouwaanduiding - stolp";*
 - permanente bewoning niet is toegestaan;*
 - geen overwegende hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu*
 - geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
 - het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die verkeersoverlast veroorzaken of die verkeersmaatregelen noodzakelijk maken;*
 - het parkeren op eigen erf plaatsvindt;*

.....

met de daarbij behorende:

.....

Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 2, artikel 22

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, mede bestemd voor het herstel en behoud van archeologische waarden.

Indien de belangen van deze dubbelbestemming in strijd zijn met de belangen van een samenvallende andere dubbelbestemming, dan geldt de volgende prioriteitsvolgorde:

- a. Leiding – Gas (artikel 18);*
- b. Waarde – Archeologie 2 (artikel 22).*

22.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager:*
 - 1. documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn;*
 - 2. archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.*
- b. Indien uit het in lid 22.2 onder a genoemde archeologische onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen kunnen worden verstoord, verbindt het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning:*
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;*
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;*
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.*
- c. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen:*

1. *die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;*
2. *die betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 50 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.*

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

- a. *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:*
 - *het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden;*
 - *het graven van watergangen;*
 - *het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;*
 - *het verlagen van het waterpeil.*
- b. *Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:*
 1. *op basis van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;*
 2. *op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;*
 - 3 *de volgende voorwaarden in acht worden genomen, wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen worden verstoord:*
 - a. *een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of*
 - b. *een verplichting tot het doen van opgravingen; of*
 - c. *een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumenten zorg.*

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden als bedoel in sub b, onder 3 wordt een ter zake kundig bureau om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

- c. *Wanneer op grond van de hoofdbestemming eveneens een omgevingsvergunning vereist is voor activiteiten als bedoeld onder a gelden de volgende aanvullende regels:*
1. *voor de op grond van de bestemmingen omgevingsvergunningplichtige activiteiten wordt één omgevingsvergunning afgegeven;*
 2. *bij de beoordeling van de omgevingsvergunningplichtige activiteiten krijgen archeologische belangen voorrang boven de belangen die het omgevingsvergunningstelsel van de hoofdbestemming beoogt te beschermen.*
- d. *Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:*
- *reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;*
 - *het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in ieder geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;*
 - *mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;*
 - *op archeologisch onderzoek gericht zijn;*
 - *die plaatsvinden op gronden waarvoor door de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van documentatie of archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door uitvoering van eerdere werken of werkzaamheden niet langer aanwezig zijn;*
 - *die een oppervlakte van niet meer dan 50 m² hebben;*
 - *die oppervlakte hebben van meer dan 50 m² maar die niet dieper gaan dan 40 cm.*

Dubbelbestemming

Waterstaat – Waterkering, ex artikel 30

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag op of in de gronden binnen de bestemming 'Waterstaat – Waterkering' niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de waterkering, en met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de volgende regel:

de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de desbetreffende waterkering, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

het bepaalde in lid 30.2 sub a en lid 30.2 sub b en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder;

het bepaalde in lid 30.2 sub a en lid 30.2 sub c en toestaan dat de in de andere bestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende dijkbeheerder.

Het genoemde plan is in strijd met de genoemde bestemmingsomschrijving uit het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. In dit artikel wordt namelijk aangegeven dat binnen de bestemming de aangewezen gronden gebruikt mogen worden ten behoeve de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De aanvraag bestaat uit het plaatsen/bouwen van twee tiny houses en deze als bijbehorende functie bij de woning in gebruik te nemen voor bed & breakfast op het perceel behorende bij de woning op gronden voor agrarische doeleinden met waarden. Onder strijdigheid wordt dit verder uitgewerkt.

Verder is voor de locatie het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. 'Bestemmingsplan Parkeren en Wonen' (vastgesteld 4 oktober 2018) van toepassing. Met dit tijdelijk deel van het omgevingsplan voorziet de gemeente in een parkeerregeling en uniforme omschrijving voor het begrip 'wonen'. Het plan heeft betrekking op wonen en wordt getoetst aan de begripsomschrijving 'wonen' (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding). Het is aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de begripsomschrijving nu de bed&breakfast wordt gebruikt t.b.v. de woonfunctie.

Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (artikel 3.1). De aanvraag bevat wel verkeer aantrekkende beweging welke het rechtvaardigt om extra parkeerplekken te eisen bovenop de reeds aanwezige parkeerplaatsen bij de woning. Het bouwplan voorziet in vier (4) naast elkaar gelegen parkeerplaatsen en voorziet zo in voldoende parkeerplaatsen. Nu er wel voldoende ruimte is op het perceel om te parkeren heeft het college geconcludeerd dat het plan voldoet aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan c.q. bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Parkeren en Wonen'.

Het 'facetplan – logies' is op dit plan niet van toepassing, omdat er geen sprake is van de huisvesting tijdelijke medewerkers, tijdelijke huisvesting of logies.

Het plan is ook gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, ex artikel 22.

In beginsel geldt dat aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

Voor bouwwerken moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager: documentatie of archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden aangetoond dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn; archeologisch onderzoek worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

Hiernaast is het volgende bepaald:

De verplichting voor het indienen van een archeologisch onderzoek geldt niet voor bouwplannen: die betrekking hebben op een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;

Onderhavige bouwwerken hebben een oppervlakte van 30,6 m² en daarmee is het plan passend binnen de dubbelbestemming Archeologie-2.

Als laatste is het plan gelegen in de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. In eerste aanleg mag binnen de dubbelbestemming geen gebouw worden gebouwd, mits er een positief advies is uitgebracht door de waterbeheerder.

De waterbeheerder heeft voor het bouwen van de twee tiny houses een positief advies uitgebracht. Het bouwplan wordt met een minimale hoogte van 0,5 m boven met maaidveld uitgevoerd. Op deze manier wordt geborgd dat wanneer er water vanuit de boezem het terrein op zou lopen er niet direct schade aan de bouwwerken ontstaat.

Welstandsluw

Het bouwplan is gelegen binnen het in de Welstandsnota Hollands Kroon aangewezen Welstandsluwe-gebied. Binnen dit gebied geldt een licht preventief welstandstoezicht waarbij voldaan moet worden aan globale welstandsregels. De regels zijn beperkt en hebben als doel excessen te voorkomen. Het voorliggende bouwplan vormt geen exces en voldoet aan de globale welstandsregels, zie advies commissie. Het bouwplan voldoet aan de Welstandsnota Hollands Kroon en daarmee artikel 12a van de Woningwet. De welstandsregels waar het bouw- of verbouwplan aan moet voldoen zijn:

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

Bij eventuele welstandsexcessen kan de gemeente alsnog handhavend optreden.

Het advies van de commissie is als volgt:

Op 5 augustus 2024 is het plan behandeld door de commissie en niet akkoord bevonden. Het plan moest worden aangepast.

Op 22 oktober 2024 is een aangepast plan voorgelegd aan de commissie.

“Het plan is aangepast ten opzichte van de vorige behandeling. De houten delen op de gevels van de tiny houses worden geschilderd in een zwart -grijze kleur (RAL 7021). Op de daken worden sedum daken aangebracht. De commissie kan zich het plan goed voorstellen. Het levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit. In het kader van goede omgevingskwaliteit adviseert de commissie op grond van het bovenstaande om akkoord te gaan.”

Op grond van dit advies voldoet het plan wel aan artikel 4.19 Ow, waardoor het aspect Welstand geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

Strijdigheid

Gebruik

De aanvraag is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. De aanvraag ziet niet op een van de beoogde bestemmingen nu er twee (2) tiny houses met parkeerplaatsen worden gerealiseerd in plaats van bijvoorbeeld een agrarische schuur conform de bestemmingen.

Motivatie

Omdat het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan niet beschikt over een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid waaraan voor dit project kan worden voldaan toetsen wij het project aan de regels om af te wijken van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan. Bij het afwijken van het Omgevingsplan hebben wij gebruik gemaakt van:

- artikelen 8.0a lid 2 en 8.0b van het Bkl. (*Afwijken van het Omgevingsplan buitenplans*).

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat er in deze situatie afgeweken kan worden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De ingediende EFTAL maakt integraal deel uit van dit besluit en de motivatie. De volgende motivatie ligt hier aan ten grondslag:

De planlocatie ligt aan de rand van de dorpskern van Kolhorn en het buitengebied, maar heeft wel een landelijke sfeer. De twee recreatieve huisjes sluiten aan bij het lintje van woningen langs de doodlopende weg, zodat het zuidelijke deel van het perceel openblijft. Vanaf de Westfriesedijk zullen de recreatieve huisjes nauwelijks zichtbaar zijn door de verdiepte ligging hiervan, de beperkte oppervlakte en bouwhoogte en de bestaande beplanting langs de dijk, waardoor er geen open zichtlijn aanwezig is. De recreatieve huisjes worden bij de bestaande woning geplaatst, zodat de bebouwing op het perceel wordt geclusterd. Op deze wijze blijft de mogelijkheid bestaan dat bij een verwijdering van de beplanting langs de dijk een open zichtlijn over de planlocatie wordt gerealiseerd. Door het gebruik van natuurlijke materialen voor de gevels hebben de recreatieve huisjes een uitstraling die passend is in het landschap.

Bezoekers van de recreatieve huisjes maken gebruik van dezelfde uitrit als de nabijgelegen woning. Zowel de uitrit als de bijbehorende parkeerplaatsen worden voorzien van een waterdoorlatende verharding, zodat het groene karakter van het perceel zoveel mogelijk behouden blijft. Hiermee is er sprake van een klimaatadaptieve inrichting.

Door de recreatieve huisjes te plaatsen tussen hoogstamfruit blijft het doorzicht tussen de beide onderkomens zoveel mogelijk gehandhaafd, maar worden de beide huisjes wel groen omlijst. Een Zeeuwse haag met brede openingen aan de noordzijde van de recreatieve huisjes zorgt voor een groene inpassing van de bijbehorende woning, maar ook voor een natuurlijke relatie tussen de twee recreatieve huisjes en de woning. Vanaf de Kolhornerkade zal het perceel een groenere uitstraling krijgen wat passend is bij de landelijke omgeving waarbinnen de planlocatie gelegen is. Het plan is om langs de waterloop (Keern) aan de westzijde van de planlocatie natuurvriendelijke oevers aan te leggen en het zuidelijke deel van het perceel wordt ingezaaid met een mengsel voor een bloemrijke weide. Zowel de natuurvriendelijke oevers als de bloemrijke weide dragen bij aan een verbetering van de biodiversiteit rond de planlocatie. Door de openheid op het zuidelijke deel van het perceel te bewaren, blijft het zicht op de Westfriesedijk vanaf de Kolhornerkade behouden en dit geldt ook voor het zicht vanaf het groene dijkje langs de doodlopende weg. Vanaf de Westfriesedijk wordt het zicht beperkt door de aanwezige beplanting, maar wanneer deze beplanting mogelijk in de toekomst wordt verwijderd, is er ook vanaf de Westfrieze dijk een open zichtlijn richting de Kolhornerkade aanwezig over dit zuidelijke deel.

Verder wordt of kan er geen overwegende hinder worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu. Ook wordt of kan er geen onevenredige hinder worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De geplande activiteiten zorgen niet voor zodanig verkeersaantrekkende werking dat verkeersoverlast wordt veroorzaakt of verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn (verkeersveiligheid). Als laatste wordt nog opgemerkt dat het uitzicht van woningen van derden niet nadelig wordt beïnvloed.

Belangenafweging

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een afwijking van het Omgevingsplan.

Conclusie

Gelet op de uitkomst van bovenstaande toetsen is er geen reden om de omgevingsvergunningen voor de activiteiten 'Bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit)' en Afwijken van de regels in het omgevingsplan te weigeren. Daarom ontvangt u van ons hierbij de gevraagde omgevingsvergunning.

Voorschriften

Op grond van § 5.1.4 van de Omgevingswet worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden:

1. Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwactiviteit (omgevingsplan)' en Afwijken van de regels in het omgevingsplan in overeenstemming met het bouwplan en de bouwtekening(en) met bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. Op deze locatie moeten 4 naast elkaar gelegen parkeerplaatsen worden aangebracht en voor de duur van deze vergunning in stand worden gehouden e.e.a. in overeenstemming met het bouwplan.
3. De tiny house mogen gebruikt worden voor hobbymatige bed & breakfast voor maximaal 4 personen bij de woonfunctie, met dien verstande dat:
 - a. er geen eigen kookgelegenheid is toegestaan;
 - b. permanente bewoning niet is toegestaan;
 - c. het parkeren op de 4 parkeerplaatsen op eigen erf plaatsvindt;
4. De voorwaarden genoemd in de bijlage 'Aandachtspunten bij (ver)bouwen' zijn van toepassing.
5. De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, als gedurende een jaar of een in de vergunning bepaalde langere termijn geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Bij het niet voldoen aan de voorschriften of voortijdig gebruik maken van deze omgevingsvergunning kan er door de gemeente handhavend worden opgetreden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Voordat u start met de werkzaamheden dient u ook over andere vergunningen- of toestemmingen te beschikken. Voor zover wij kunnen nagaan betreft dit de volgende vergunningen- of toestemmingen:

- Er is mogelijk vergunning noodzakelijk met betrekking tot het aspect graven in de bodem. Het betreft de activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden (aanleg) conform artikel 5.1, lid 1, onder a van de Ow.
- Ten minste vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een tekening met het leidingplan van de riolering te worden ingediend via de webpagina www.hollandskroon.nl onder 'aanvragen nieuwe rioolaansluiting'.
- U gaat werken met een septietank. U dient nog een vergunning aan te vragen voor de septietank.

Nadeelcompensatie

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten met betrekking tot nadeelcompensatie, waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u er op dat er rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.

Vogels in het broedseizoen

Als er in of direct nabij het te (ver)bouwen of aan te leggen object mogelijk vogels broeden, adviseren wij u de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten dan wel uit te voeren. Het broedseizoen loopt (globaal) van half maart tot begin augustus. Vanuit de Omgevingswet geldt een verbod van voor het verplaatsen of verwijderen van nesten tijdens het broedseizoen.

Natuur

In Nederland zijn planten- en diersoorten beschermd doormiddel van de Omgevingswet. De wet stelt dat beschermde diersoorten niet verstoord of gedood mogen worden en dat vaste rust- en verblijfsplaatsen niet onklaar of vernield mogen worden. Als tijdens de voorgenomen activiteit(en) beschermde soorten worden aangetroffen dan is naar alle waarschijnlijkheid een ontheffing nodig. Om te beoordelen of dit zich voordoet kan een erkende ecooloog worden ingeschakeld. Deze kan u informatie geven over mogelijk aanwezige beschermde soorten en wat u moet doen vóóordat u aan het werk gaat. Meer informatie over de bescherming van planten- en diersoorten is te vinden op de website van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (www.odnhn.nl).

Leges

Op basis van de Legesverordening bent u voor dit besluit leges verschuldigd. De leges voor dit besluit bedragen:

De (leges)nota treft u bijgaand aan.

Publicatie

Dit besluit wordt gepubliceerd op www.officielebekendmakingen.nl in dezelfde week als het besluit is genomen.

Bezwaarclausule

U kunt binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking bezwaar aantekenen. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en bevat tenminste naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van de beschikking waartegen het bezwaar zich richt en de gronden van het bezwaar. Het bezwaarschrift dient te worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hollands Kroon, Postbus 8, 1760 AA in Anna Paulowna.

Voorlopige voorziening

Indiening van een bezwaarschrift betekent niet dat de werking van de beschikking wordt uitgesteld. Indien gelet op uw belangen onverwijlde spoed is vereist bestaat de mogelijkheid om na indiening van een bezwaarschrift een voorlopige voorziening aan te vragen bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord Holland, Postbus 1621, 2003 BR in Haarlem.

Informatie

Heeft u vragen? Neem contact op met via 088 – 321 50 00 of mail naar

Met vriendelijke groet,

medewerker team Omgevingsontwikkeling

Dit bericht is digitaal opgesteld en daarom niet ondertekend.

CC:

-

Van toepassing zijnde stukken:

- verzoek.pdf
- GOFlow 19-8-2024.pdf
- Landschappelijke inrichting recreatieve huisjes.pdf
- 3a. Impressies recreatieve huisjes.pdf
- Plattegronden en aanzichten.pdf
- Beeldkwaliteit Westfriesdijk 158A Kolhorn 19 augustus 2024.pdf
- Watertoets.pdf

Bijlagen

- Legesnota
- Aandachtspunten bij (ver)bouwen

LEGESNOTA	INVULDATUM: 20 januari 2025
	Kenmerk: Z-475404
Naam	:
T.a.v.	:
Adres	:
Postcode - Woonplaats	:
Omschrijving factuur	: Z-475404 aanvraag Westfriesedijk 158 a in Kolhorn

Berekening:

042. welstandscommissie bouwsom vanaf Euro 20.000 (art 2.3.1.3.2)	€	
D 013.b. Omgevingsplan ac overige buitenplannen (art 2.6.3.b)	€	
042. welstandscommissie bouwsom vanaf Euro 20.000 (art 2.3.1.3.2) 2 ^{de} behandeling	€	
Totaalbedrag	: €	

Bouwkosten (indien van toepassing): € N.V.T.

Wij verzoeken u vriendelijk het bedrag ad. binnen 30 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op bankrekening NL82 BNGH 028 51 52 785, Biccode: BNGHNL2G, ten name van Gemeente Hollands Kroon onder vermelding van: Z-475404 aanvraag Westfriesedijk 158 a in Kolhorn

Wanneer u het niet eens bent met de aanslag kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief schriftelijk en gemotiveerd bezwaar indienen bij de heffingsambtenaar van de gemeente Hollands Kroon, onder vermelding van het zaaknummer.

Het indienen van een bezwaarschrift schort de betalingsverplichting niet op.



Aandachtspunten bij (ver)bouwen

U hebt een vergunning gekregen voor het uitvoeren van bouwwerkzaamheden. Voordat u begint met de bouw, willen wij u op enkele aandachtspunten wijzen. In uw omgevingsvergunning staan mogelijk nog meer verplichtingen die voor u van belang zijn.

Degene die de bouwwerkzaamheden uitvoert is verplicht de voorschriften van de omgevings-vergunning na te leven.

Melding start en gereedkomen van de werkzaamheden

De gemeente moet op tijd op de hoogte worden gesteld van de start en het gereedkomen van de werkzaamheden. Dit doet u door daar melding van te maken. Deze verplichting staat in artikel 7.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De aanvang van de bouwwerkzaamheden moet u uiterlijk twee werkdagen voor aanvang melden.

De beëindiging van de werkzaamheden moet u uiterlijk op de dag van de beëindiging melden. Een vergunningplichtig bouwwerk mag pas in gebruik worden genomen nadat het bouwwerk gereed is gemeld. Dit om te voorkomen dat een onveilige situatie kan ontstaan.

Hoe kunt u de melding doen?

U kunt de genoemde meldingen doen via het online formulier [Omgevingsvergunning - Gemeente Hollands Kroon](#). Eventueel kan dit ook via telefoonnummer 088-3215000.

Afscheiding bouwterrein

Als er op het bouwterrein gevaar of hinder te verwachten is, moet het terrein worden afgezet. Een doeltreffende afzetting moet het bouwterrein van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein afscheiden. Het verkeer moet hier zo min mogelijk hinder van ondervinden. Ook de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen zoals leidingen mag niet worden belemmerd.

Schade aan wegen en terreinen

Het is mogelijk dat tijdens de bouw wegen en terreinen schade oplopen. Dit moet u bij ons melden via telefoonnummer 088-3215000, team Verkeer.

U bent verantwoordelijk voor de schade en u moet dus ook de rekening betalen. Wij adviseren u voor aanvang van de bouw de huidige onderhouds-situatie van wegen en terreinen op foto vast te leggen. Zo kan er achteraf geen discussie ontstaan of de schade door de bouw is veroorzaakt.

Blokkeren doorgaande openbare weg

Wanneer u tijdens de bouwwerkzaamheden de openbare weg voor enige tijd volledig blokkeert, is het van belang dat u dit op tijd aan ons door geeft. Wij maken er een melding van naar de hulpdiensten zodat de brandweer en ambulance op de hoogte zijn van deze afzetting. Meldingen kunt u doorgeven via telefoonnummer 088-3215000, team Verkeer.

Elke wegafsluiting op niet drukke doorgaande wegen moet 21 dagen van te voren worden gemeld, zowel een korte afsluiting van 0 tot 8 uur als een lange afsluiting + 8 uur.

Bij grote (volledige) afsluitingen en op drukke doorgaande wegen en bus routes is maatwerk nodig. Daarom moeten ook deze minimaal 21 werkdagen van te voren gemeld worden. Dit geeft ons tijd om een publicatie te regelen en anderen partijen in te lichten. Een afsluiting dient te allen tijde volgens de CROW normen uitgevoerd te zijn (publicatie 96A/B). Mocht een afsluiting niet aangemeld zijn dan treedt de buiten gewoon opsporingsambtenaar verbaliserend op.

Ook moet een ontheffing gebruik gemeente grond aangevraagd worden, als u een hijskraan (afdraaien materialen) of andere voertuigen plaatst die zorgen voor deze blokkering van de weg [Ontheffing gebruik gemeentegrond - Gemeente Hollands Kroon](#).

Brandveiligheid heeft u in eigen hand

Een belangrijk onderdeel bij (ver)bouwen is de brandveiligheid. Het komt vaak voor dat door onwetendheid uw bouwwerk niet meer voldoet aan de minimale eisen van brandveiligheid.

De brandweer heeft een handige app ontwikkeld waar u een beter inzicht krijgt in de mogelijke gevaren. De app is bedoeld voor woningen. De app is beschikbaar in de App Store voor Apple-apparaten en in Google Play voor Android. Daarnaast kan de app gedownload worden via de landelijke brandweerwebsite op www.brandweer.nl/onderwerpen/woningcheck. Heeft u vragen omtrent brandveiligheid? Mail dan naar risicobeheersing@vrnhn.nl.

VOORWAARDENLIJST BOUWVERGUNNING RIOLERING

1. Ten minste vier (4) weken voor aanvang van de werkzaamheden dient een tekening met het leidingplan van de riolering te worden ingediend via de webpagina www.hollandskroon.nl onder 'aanvragen nieuwe rioolaansluiting'
2. Tekeningen van de stand-, in pandige- en verzamelleidingen van het dakwater, terreinwater (ook drainage) en vuilwater dienen ter beoordeling worden ingediend.
3. Het hemelwater van dak en terrein is eerste verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om af te voeren en wordt niet zonder meer aangesloten op het openbaar riool. Voor een aansluiting hemelwater geldt dat aangetoond moet worden dat niet op oppervlaktewater kan worden aangesloten en/of aantoonbaar niet in de bodem kan worden geïnfilteerd.
4. De vuilwaterafvoer dient te ontluchten via een standleiding, welke bovendaks uitmondt, zodat geen stankoverlast kan optreden. De diameter van de standleiding dient rechtstandig en in minimaal Ø80mm het dak te verlaten.
5. Op ca. 0,50m van de erfscheiding dient een controleput aanwezig te zijn. Deze dient bij problemen door de perceeleigenaar geopend te worden om de locatie van het probleem te bepalen.
6. Wij wijzen u erop dat naast de gemeente Hollands Kroon ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor een watervergunning benaderd dient te worden. Dit geldt wanneer er werkzaamheden aan- of langs waterlopen, rioleringaspecten, aanbrengen- en/of wijzigen van lozingspunten en belangen in het kader van de Waterwet aan de orde zijn. Vanuit de Waterwet heeft het waterschap HHNK de zorg over de kwaliteit oppervlaktewater en zijn zij bevoegd gezag.
7. Na voltooiing van de bouw moet een revisietekening van de terreinriolering (bij voorkeur 1:100) van de riolering worden ingediend. Dit betreft een tekening van de terreinriolering en de aansluiting op het openbaar riool.
8. Er mag pas met grondaanvulling worden begonnen nadat alle terreinriolering is goedgekeurd en ingemeten. De controle van de leidingen wordt gedaan door de aannemer die de aansluiting op het openbaar riool uit zal voeren.

Algemene voorwaarden uitwegen/uitrit gemeente Hollands Kroon binnen de bebouwde kom

- De uitrit dient door een erkend stratenmakers bedrijf aangelegd te worden, u bent vrij in de keuze van dit bedrijf.
- De vormgeving van de uitrit is conform het overige straatbeeld.
- De breedte van de uitrit is maximaal de breedte van de uitrit op uw eigen terrein.
- Bij het doorsnijden van een voetpad dienen de bestaande 30 x 30 x 4 cm tegels over de gehele breedte van de uitrit vervangen te worden voor 30 x 30 tegels met een dikte van 6 centimeter
- De verharding van een uitrit moet zo worden aangelegd dat de afwatering van de weg niet wordt belemmerd.
- Bij aansluiting van een uitrit op asfaltverharding dient de rand van de asfaltverharding recht te worden gezaagd zodat een rechte aansluiting ontstaat tussen het asfalt en de uitritverharding.
- Bij het doorsnijden van gemeentelijk groen dient de verhardingsconstructie, voor zover aangelegd op gemeentegrond, als volgt te worden opgebouwd:
 - 0,25 m zand
 - 0,05m straatzand
 - betonstraatstenen (keiformaat, kleur zie omliggende uitritten, dikte 0,08m)
- In geval van een verharding van betonstraatstenen dient een kantopsluiting van betonnen opsluitbanden te worden toegepast. Bij toekomstig gebruik door personenauto's opsluitbanden van het formaat 0,10x0,20x1,00m.
- Indien binnen 2 jaar verzakkingen in de door de melder aangelegde uitrit optreden, dan is de melder van de uitrit verplicht de verzakking te herstellen. Indien de melder dit nalaat zal de gemeente, op kosten van de melder, de verzakking herstellen.
- Aanleg, beheer en onderhoud binnen 2 jaar na aanleg van de uitrit komen geheel voor rekening van de melder.
- De melding vrijwaart u niet voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitrit.

- Indien er sprake is van plaatsing of verplaatsing van een boom, kolk of lichtmast dient er contact te worden opgenomen met de gemeente Hollands Kroon via 088-3215000, of via het contactformulier op onze website. De kosten voor plaatsing of verplaatsing zijn voor de aanvrager.
- De toestemming van uw uitrit ligt na het ontvangen van deze brief 6 weken ter inzage. In deze periode is het mogelijk om bezwaar te maken op deze toestemming. U mag in deze periode uw uitrit al uitvoeren, maar dit is wel op eigen risico.
- Uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient u het team Verkeer hiervan schriftelijk of telefonisch in kennis te stellen via telefoonnummer 088-3215000 of via het contactformulier op onze website.

Algemene voorwaarden uitwegen/uitrit gemeente Hollands Kroon buiten de bebouwde kom en industrieterreinen

- De uitrit dient door een erkend stratenmakers bedrijf aangelegd te worden, u bent vrij in de keuze van dit bedrijf.
- De vormgeving van de uitrit is conform het overige straatbeeld.
- De breedte van de uitrit is maximaal de breedte van de uitrit op uw eigen terrein.
- Bij het doorsnijden van een voetpad dienen de bestaande 30 x 30 x 4 cm tegels over de gehele breedte van de uitrit vervangen te worden voor 30 x 30 tegels met een dikte van 6 centimeter.
- De verharding van een uitrit dient aan de zijde van de weg op gelijke hoogte aan te sluiten.
- De verharding van een uitrit moet zo worden aangelegd dat de afwatering van de weg niet wordt belemmerd.
- Bij aansluiting van een uitrit op asfaltverharding dient de rand van de asfaltverharding recht te worden gezaagd zodat een rechte aansluiting ontstaat tussen het asfalt en de uitritverharding.
- De verhardingsconstructie dient, voor zover aangelegd op gemeenteground, als volgt te worden opgebouwd:
 - 0,40m menggranulaat sortering 0/40
 - 0,05m straatzand
 - betonstraatstenen (keiformaat, kleur zie omliggende uitritten, dikte 0,08m) of betonplaten
- In geval van een verharding van betonstraatstenen dient een kantopsluiting van betonnen opsluitbanden te worden toegepast. Bij toekomstig gebruik door personenauto's opsluitbanden van het formaat 0,10x0,20x1,00m. Bij toekomstig gebruik door agrarisch- en/of vrachtverkeer opsluitbanden van het formaat 0,13/0,25x0,25x1,00m.
- Indien binnen 2 jaar verzakkingen in de door de melder aangelegde uitrit optreden, is de melder van de uitrit verplicht de verzakking te herstellen. Indien de melder dit nalaat zal de gemeente, op kosten van de melder, de verzakking herstellen.
- Aanleg, beheer en onderhoud binnen 2 jaar na aanleg van de uitrit komen geheel voor rekening van de melder.
- De melding vrijwaart u niet voor aanspraken van derden tot vergoeding van schade die direct of indirect verband houden met de uitrit.

- Indien er sprake is van plaatsing of verplaatsing van een kolk of lichtmast dient contact te worden opgenomen met de gemeente Hollands Kroon via 088-3215000, of via het contactformulier op onze website. De kosten voor plaatsing of verplaatsing zijn voor de aanvrager.
- De toestemming van uw uitrit ligt na het ontvangen van deze brief 6 weken ter inzage. In deze periode is het mogelijk om bezwaar te maken op deze toestemming. U mag in deze periode uw uitrit al uitvoeren, maar dit is wel op eigen risico.
- In geval van schade aan kabels en leidingen zijn bij een verharding van betonplaten de eventuele meerkosten voor het verwijderen van de betonplaten voor uw rekening.
- Uiterlijk twee dagen voor aanvang van de werkzaamheden dient u het team Verkeer hiervan schriftelijk of telefonisch in kennis te stellen, telefoon 088-3215000, of via het contactformulier op onze website.

Westfriesedijk 158A Kolhorn publiceerbaar

Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Hollands Kroon
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Bouwactiviteit (omgevingsplan) Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240329 00912 000 (ingediend op 29-03-2024)

Project

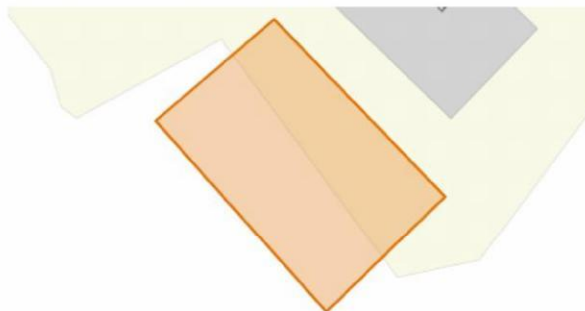
Naam van dit project

Westfriesedijk 156 Kolhorn

Projectomschrijving

Realisatie 2 tiny houses voor bed & breakfast

Locatie

Teken een gebied op de kaart

Algemeen

U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.

Geen documenten.

Contact met anderen over uw plannen

Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?

Ja

Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?

geen openbare informatie

Welke reacties heeft u gekregen?

geen openbare informatie

Verzoek

Geef uw verzoek een naam

Westfriesedijk 158A Kolhorn

Toelichting op uw verzoek

geen openbare informatie

Uw referentienummer

geen openbare informatie

Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.

Ja

Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.

geen openbare informatie

Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.

geen openbare informatie

Uw gegevens

E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

KVK-nummer

37070702

Vooraf ingevuld antwoord.

Handelsnaam

Fa. J.M.A. Dekker/AMB Advies

Vooraf ingevuld antwoord.

RSIN

-

Adresgegevens gemachtigd bedrijf

Straatnaam

Korte Bosweg, 55

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'Korte Bosweg'.

Huisnummer

55

Vooraf ingevuld antwoord.

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Postcode

1756 CA

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was '1756CA'.

Plaats

'T ZAND NH

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was "'t Zand'.

Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Gegevens particuliere initiatiefnemer**Voorletters**

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

Adresgegevens particuliere initiatiefnemer**Straatnaam**

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Is het postadres hetzelfde als het woonadres?

Ja

Contactpersoon**Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Ja

Functie contactpersoon

Adviseur

Voorletters

geen openbare informatie

Voorvoegsel

geen openbare informatie

Achternaam

geen openbare informatie

E-mailadres

geen openbare informatie

Telefoonnummer

geen openbare informatie

Wat voor adres wilt u opgeven als postadres?

binnenlands adres

Straatnaam

geen openbare informatie

Huisnummer

geen openbare informatie

Huisletter

geen openbare informatie

Huisnummertoevoeging

geen openbare informatie

Postcode

geen openbare informatie

Plaats

geen openbare informatie

Vragen en antwoorden

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Algemeen

Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.
de realisatie van twee tiny houses voor een bed & breakfast

Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.
Aanbouw, uitbouw of bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) bouwen

Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?
Nee

Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?
0

Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.
Het is nog niet duidelijk wat de bouwkosten zijn

Indien er over uw bouwplan advies wordt gevraagd aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert. Wilt u het bouwplan dan mondeling toelichten aan de adviseur?
Nee

Gebruik

Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?
Iets anders dan wonen

Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.
-

Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?
Ja

Veranderen gebruik: Waar gaat u het bouwwerk en/of perceel voor gebruiken?
Iets anders dan wonen

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef deze dan allen aan.
bed & breakfast in 2 tiny houses

Wat wordt de totale gebruiksoppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?
74

Zijn er meerdere gebruiksdoeleinden? Geef dan hier per gebruiksdoeleinde aan wat de totale gebruiksoppervlakte is.
-

Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.

-

Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.

-

Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Elders

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.
op het perceel**

Oppervlakte bebouwd perceel

Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

Ja

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

74

Hoogte bouwwerk

Wat is de hoogte van het bouwwerk?

-

Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.

-

Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?

-

Parkeervoorzieningen

Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?

Ja

Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?

-

Seizoensgebonden bouwwerk: Het bouwwerk is aanwezig van

-

Seizoensgebonden bouwwerk: Het bouwwerk is aanwezig tot

-

Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?

-

Hoeveel hele jaren blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

Hoeveel maanden blijft het tijdelijke bouwwerk op de locatie staan?

-

Bodemonderzoek

Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?

-

Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?

-

Geef een korte omschrijving van de geplande sanerende of andere beschermende maatregel.

-

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Omschrijf wat u wilt gaan doen.

-

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.

-

Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.

-

Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.



-

Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?

-

Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.

-

Milieueffectrapportage

Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?

-

Is er al een mer-beoordelingsbeslissing?

-

Wat is de uitkomst van de mer-beoordelingsbeslissing?

-

Bijlagen

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Situatie.pdf	Nee

Gegevens uit te brengen advies agrarische adviescommissie

Geen documenten.

Parkeervoorzieningen

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 1 Situatie.pdf	Nee

Uiterlijk van het bouwwerk

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 2 Plattegrond en aanzichten.pdf	Nee

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Geen documenten.

Afwijken van regels in het omgevingsplan

Mededeling mer-beoordelingsplichtig project

Geen documenten.

Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan.pdf	Nee
Bijlage 4 Watertoets.pdf	Nee
GOFlo 18 maart 2024.pdf	Nee

Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

Project-milieueffectrapport

Geen documenten.

Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving Westfriesedijk 158A Kolhorn

Gemeente Hollands Kroon

19 augustus 2024

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
2.	Toetsing aan omgevingsplan	5
2.1	Uitgangspunt toetsing.....	5
2.2	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	5
2.3	Strijdheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	6
2.4	Omgevingsvergunning	6
3.	Huidige situatie en toekomstambitie	7
3.1	Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel.....	7
3.2	Toekomstige situatie.....	7
3.3	Landschappelijke inpassing.....	8
4.	Visie en beleid planlocatie.....	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	9
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2022</i>	10
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie Hollands Kroon 2030</i>	12
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	14
5.1	Milieueffectrapportage (MER)	14
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
5.3	Duurzaamheid en gezondheid	15
5.3.1	<i>Spuitvrije zone</i>	15
5.3.2	<i>Verduurzaming bestaande bebouwing</i>	17
5.4	Verkeersgeneratie en parkeren	17
5.5	Flora en fauna	17
5.5.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
5.5.2	<i>Soortenbescherming</i>	18
5.6	Luchtkwaliteit.....	18
5.7	Geluid	19
5.8	Omgevingsveiligheid	19

5.8.1	<i>Plaatsgebonden risico</i>	20
5.8.2	<i>Groepsrisico</i>	20
5.9	Activiteiten en milieuzonering	21
5.10	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	21
5.11	Bodem	22
5.12	Weging van waterbelang	23
6.	Uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7.	Belangenafweging en conclusie	26
7.1	Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	26
7.2	Participatie	26
7.3	Adviesrecht gemeenteraad.....	26
7.4	Vaststellingsprocedure	27
7.5	Conclusie	27

Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatietekening recreatieve huisjes
Bijlage 2:	Plattegrond en aanzichten
Bijlage 3:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4:	Wateradvies HHNK

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Rond de planlocatie heeft in het verleden een transformatie plaatsgevonden waarbij een transportbedrijf is gesaneerd en twee woningen zijn gebouwd.

Eén van deze woningen is op het perceel Westfriesedijk 158A in Kolhorn planlocatie gelegen. Dit betreft een langgerekte kavel welke parallel aan de Provincialeweg N248 is gelegen.



De initiatiefnemer wenst twee recreatieve huisjes te bouwen naast de woning en deze als bijbehorende functie bij de woning in gebruik te nemen voor bed & breakfast.

2. Toetsing aan omgevingsplan

2.1 Uitgangspunt toetsing

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet met aanverwante wet- en regelgeving in werking getreden. Deze wet is op de aanvraag voor het bouwplan van toepassing. Op grond van de Omgevingswet beschikt de gemeente Hollands Kroon over een tijdelijk omgevingsplan van rechtswege en hieraan wordt het voorliggende plan getoetst. Dit omgevingsplan van rechtswege bestaat uit:

- bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, exploitatieplannen en omgevingsvergunningen;
- lokale verordeningen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan;
- Bruidsschat.

2.2 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor het plangebied is in 2015 een onherroepelijke omgevingsvergunning 'Plan De Saeghmolen, Westfriesdijk 154 Kolhorn' vastgesteld voor de bouw van twee woningen. Deze omgevingsvergunning is opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. Het voormalige bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' en het bestemmingsplan 'Parkeren en wonen' maakt hier onderdeel van uit. Het perceel is op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan aangeduid ten behoeve van een agrarische functie met waarden.

Momenteel is de locatie waar de recreatieve huisjes gerealiseerd worden in gebruik als bouwterrein en er staat een tijdelijke woning.



Bestemmingsplan Buitengebied
voormalige gemeente Niedorp
Hollands Kroon
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2013-10-01)

PLEKINFODOCUMENTENKENMERKEN

 [121397.3,533716.9](#)

 **Enkelbestemming**
Agrarisch met waarden

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2

 **Dubbelbestemming**
Waterstaat - Waterkering

Vigerend tijdelijk omgevingsplan	Bron: Omgevingsloket
----------------------------------	----------------------

2.3 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De bouw van twee recreatieve huisjes past niet in het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Hollands Kroon. Om medewerking aan het bouwplan te verlenen kan het college van B & W een omgevingsvergunning verlenen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dat kan alleen in het geval sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze 'Goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving' (GoFlo) wordt gemotiveerd dat bij het realiseren van het bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies op de genoemde locatie, waarbij het bouwplan getoetst is aan het relevante ruimtelijke beleid, relevantie instructieregels en overige zaken voor de uitvoerbaarheid.

2.4 Omgevingsvergunning

Voor de bouw van twee recreatieve huisjes kan gebruik worden gemaakt van de ruimtelijke procedure voor een Buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA).

Voor een BOPA geldt meestal de reguliere procedure. Dit sluit aan bij het uitgangspunt van de Omgevingswet dat bij de verlening van omgevingsvergunningen zoveel mogelijk de reguliere procedure wordt gevolgd. De beslistermijn voor de reguliere procedure is maximaal 8 weken met een mogelijkheid van verlenging met 6 weken. Daarna is er bezwaar en beroep mogelijk.

De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet adviseur zijn voor aanvragen omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Dit adviesrecht geldt alleen voor aanvragen in gevallen die vooraf door de raad zijn aangewezen als situaties waarover men wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Het advies van de gemeenteraad is bindend: bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren.

De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft in een besluit aangegeven (bijlage 1) dat voor het plaatsen van twee recreatieve huisjes met een bed & breakfastfunctie geen bindend advies nodig is.

3. Huidige situatie en toekomstambitie

3.1 Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De planlocatie is gelegen langs de Westfriesedijk tegen de dorpskern van Kolhorn. Aan de noord- en westzijde is geconcentreerde bebouwing aanwezig, terwijl aan de oost- en zuidzijde agrarische percelen zijn gelegen. Deze percelen maken onderdeel uit van een vlak agrarisch gebied met een grote mate van openheid en zijn hoofdzakelijk in gebruik als grasland.

De Weerepolder kent een rationele- en rechthoekige verkaveling, maar opvallend zijn de kronkelige wegen rond de planlocatie over de Westfriesedijk en langs de Kromme Gouw. De Kromme Gouw is een karakteristieke waterloop die samen met de waterloop Keern het landschap doorsnijdt.

De Westfriesedijk vormt het reliëf binnen het landschap samen met het groene dijkje aan de oost-zuidoostzijde van het plangebied.

De planlocatie is gelegen aan een doodlopende weg vanaf de Westfriesedijk. Aan deze weg zijn 5 woningen gelegen. De planlocatie bevindt zich aan het einde van de doodlopende weg waar momenteel tijdelijke woonunits staan. De initiatiefnemer voor de realisatie van de twee recreatieve huisjes is nog bezig met het afbouwen van de bijbehorende woning.



3.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft het voornemen om twee recreatieve huisjes te bouwen waarin een bed & breakfast wordt gerealiseerd (bijlage 1 en 2). Beide recreatieve huisjes worden ontsloten op de bestaande oprit richting de woning en naast deze oprit worden parkeerplaatsen aangelegd. Om de recreatieve huisjes landschappelijk in te passen zullen er bomen en hagen op de planlocatie worden geplant.

3.3 Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van de recreatieve huisjes is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 3) en hierin staan een aantal uitgangspunten centraal:

- Verdiepte ligging van twee recreatieve huisjes ten opzichte van dijklichamen in de omgeving;
- Zorgvuldig landschappelijk inpassen tussen hoogstamfruit;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Zichtlijnen op de Westfriesedijk en over de open polder;
- Groene uitstraling en erfbeplanting passend bij de locatie;
- Ontsluiting van de twee recreatieve huisjes via de bestaande uitrit bij de woning.

De planlocatie ligt aan de rand van de dorpskern van Kolhorn en het buitengebied, maar heeft wel een landelijke sfeer. De twee recreatieve huisjes sluiten aan bij het lintje van woningen langs de doodlopende weg, zodat het zuidelijke deel van het perceel openblijft. Vanaf de Westfriesedijk zullen de recreatieve huisjes nauwelijks zichtbaar zijn door de verdiepte ligging hiervan, de beperkte oppervlakte en bouwhoogte en de bestaande beplanting langs de dijk, waardoor er geen open zichtlijn aanwezig is.

De recreatieve huisjes worden bij de bestaande woning geplaatst, zodat de bebouwing op het perceel wordt geclusterd. Op deze wijze blijft de mogelijkheid bestaan dat bij een verwijdering van de beplanting langs de dijk een open zichtlijn over de planlocatie wordt gerealiseerd.

Door het gebruik van natuurlijke materialen voor de gevels hebben de recreatieve huisjes een uitstraling die passend is in het landschap.

Bezoekers van de recreatieve huisjes maken gebruik van dezelfde uitrit als de nabijgelegen woning. Zowel de uitrit als de bijbehorende parkeerplaatsen worden voorzien van een waterdoorlatende verharding, zodat het groene karakter van het perceel zoveel mogelijk behouden blijft. Hiermee is er sprake van een klimaatadaptieve inrichting.

Door de recreatieve huisjes te plaatsen tussen hoogstamfruit blijft het doorzicht tussen de beide onderkomens zoveel mogelijk gehandhaafd, maar worden de beide huisjes wel groen omlijst.

Een Zeeuwse haag met brede openingen aan de noordzijde van de recreatieve huisjes zorgt voor een groene inpassing van de bijbehorende woning, maar ook voor een natuurlijke relatie tussen de twee recreatieve huisjes en de woning. Vanaf de Kolhornerkade zal het perceel een groenere uitstraling krijgen wat passend is bij de landelijke omgeving waarbinnen de planlocatie gelegen is.

Het plan is om langs de waterloop (Keern) aan de westzijde van de planlocatie natuurvriendelijke oevers aan te leggen en het zuidelijke deel van het perceel wordt ingezaaid met een mengsel voor een bloemrijke weide. Zowel de natuurvriendelijke oevers als de bloemrijke weide dragen bij aan een verbetering van de biodiversiteit rond de planlocatie.

Door de openheid op het zuidelijke deel van het perceel te bewaren, blijft het zicht op de Westfriesedijk vanaf de Kolhornerkade behouden en dit geldt ook voor het zicht vanaf het groene dijkje langs de doodlopende weg. Vanaf de Westfriesedijk wordt het zicht beperkt door de aanwezige beplanting, maar wanneer deze beplanting mogelijk in de toekomst

wordt verwijderd, is er ook vanaf de Westfriese dijk een open zichtlijn richting de Kolhornerkade aanwezig over dit zuidelijke deel.

4. Visie en beleid planlocatie

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven.

Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;

- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Op het perceel vindt een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt voor bezoekers mogelijk (waaronder inwoners van Noord-Holland) om recreatief te verblijven op een locatie dicht bij een dorpskern met voorzieningen en tegelijkertijd rust en ruimte te ervaren in een prachtige omgeving. Dit sluit aan bij de wens van veel mensen om meer rust, ruimte, groen, natuur te beleven en daarbij te verblijven in een omgeving met gezonde lucht.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2022

De Omgevingsverordening is een uitwerking in bindende regels van de Omgevingsvisie. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van ruimtelijke plannen moet voldoen. Op de planlocatie zijn 10 werkingsgebieden met bijbehorende voorwaarden en instructieregels van toepassing.

Gebiedsaanwijzingen (11)	
	Agrarische bedrijven >
	Beperkingengebied regionale waterkeringen >
	Bijzonder Provinciaal Landschap >
	Datacenter clustering toegestaan >
	Grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten
	Landelijk gebied >
	Noord-Holland Noord >
	Noord-Holland Noord - Landelijk gebied >
	Ontgrondingen >
	Peilbesluit >

Binnen het werkingsgebied 'agrarische bedrijven' kan worden voorzien in agrarische bedrijven. De planontwikkeling vindt plaats op een woonperceel met een bijbehorend grasperceel. Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf op de planlocatie.

Binnen het beperkingengebied 'regionale waterkeringen' zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Hiervan kan worden afgeweken wanneer over de ruimtelijke ontwikkeling overeenstemming is bereikt met de gemeente, waterbeheerder en provincie. Het Hoogheemraadschap heeft als bevoegd gezag voor de waterkering laten weten in te kunnen stemmen met de ontwikkeling, mits de twee recreatieve huisjes voldoende hoog worden gebouwd (bijlage). De reden is dat de recreatieve huisjes in boezemland zijn gelegen en de drooglegging is niet heel groot is ten opzichte van de naastgelegen boezem. Wanneer het peil stijgt tot maalstoppeil kan het boezemland overlopen. Dit is de reden dat de initiatiefnemer de recreatieve huisjes 0,2 meter boven maalstoppeil zal plaatsen.

In het beperkingengebied 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (BPL) is het niet mogelijk om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De bouw van twee recreatieve huisjes voor een bed & breakfast betreft geen stedelijke ontwikkeling (zie ook paragraaf 5.2).

Bij de ontwikkeling van twee recreatieve huisjes mogen de kernkwaliteiten van het BPL niet worden aangetast. In het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) is aangetoond dat door de ontwikkeling van het plan er geen negatieve effecten optreden voor de kernkwaliteiten binnen het BPL.

Voor het werkingsgebied 'datacenter clustering toegestaan' geldt dat kan worden voorzien in een nieuw datacenter, maar dat is bij de planontwikkeling niet aan de orde.

Binnen het werkingsgebied 'grondbewerkingen voor permanente bollenteelt uitgesloten' is het niet toegestaan om grondbewerkingen uit te voeren, zoals bezanden, omzetten en opspuiten ten behoeve van bloembollenteelt. Er is bij de planontwikkeling geen sprake van een wijziging in het gebruik van het perceel.

Het plangebied maakt ook onderdeel uit van het werkingsgebied 'landelijk gebied Noord-Holland Noord'. Binnen dit werkingsgebied zijn met name voorwaarden opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, voormalige agrarische bouwpercelen en kleinschalige ontwikkelingen, niet zijnde woningbouwontwikkelingen.

De ontwikkeling op de planlocatie betreft een kleinschalige ontwikkeling en daarvoor geldt dat:

- de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar stedelijke activiteiten zijn toegestaan;
- het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Bij de ontwikkeling van het plan worden twee recreatieve huisjes gebouwd op een locatie met een stedelijke functie. Weliswaar is de bestaande agrarische bestemming nog niet gewijzigd, maar er is al wel een omgevingsvergunning verleend voor een woning met tuin. Door het plaatsen van de recreatieve huisjes wordt het toegestane bebouwde oppervlak niet vergroot. Er wordt een woning gebouwd met een oppervlakte van 120 m² en conform het tijdelijke omgevingsplan is een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen mogelijk. De oppervlakte van beide recreatieve huisjes bedraagt bij elkaar 73,8 m². Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden in het omgevingsplan. De recreatieve huisjes zijn voor recreatief gebruik, dus er worden geen burgerwoningen toegevoegd.

Binnen het werkingsgebied 'Ontgrondingen' geldt een verbod om zonder omgevingsvergunning ontgrondingen uit te voeren en binnen het werkingsgebied 'Peilbesluit' moet rekening worden gehouden met een verandering van de omstandigheden en aanwezig functies en belangen. Ontgrondingen zijn bij de ontwikkeling van het plan niet aan de orde en door de realisatie van twee recreatieve huisjes is er geen sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige belangen op de planlocatie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Hollands Kroon 2030

De omgevingsvisie is een integrale visie en vormt het fundament voor het beleid van Hollands Kroon en de uitvoering ervan voor de periode tot 2030. uitdagen om initiatieven te nemen en te realiseren; dat is het doel van deze omgevingsvisie. Een inspiratie- en koersdocument, een kompas voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Kenmerkend in de visie is het 'ja, tenzij' principe.

Hoofdrichtingen van de beleidskeuzes voor de onderwerpen zijn:

- de ruimtelijke kwaliteit en diversiteit van het landschap en de dorpen onderbouwd ontwikkelen, verbeteren en transformeren;
- binnen ruimtelijke plannen dient de initiatiefnemer zelf zorg te dragen voor landschappelijk inpassing;
- duurzaamheid is leidend en een verbindend principe;
- vrijetijdsbusiness is belangrijk zowel voor de gemeente als de regio. Hierbij zijn kernwoorden 'groot door kleinschalig te denken en te doen'.

Het toevoegen van twee recreatieve huisjes met een bed & breakfastfunctie draagt bij aan de ontwikkeling van vrijetijdsmidde, waarbij de recreatieve diversiteit en kwaliteit van het dorp Kolhorn wordt versterkt. De recreatieve huisjes zijn gelegen op een unieke locatie binnen de gemeente en leveren daarmee een bijdrage aan een gevarieerd recreatief aanbod.

Er is sprake van duurzame recreatieve huisjes, door deze te voorzien van duurzame verwarming, opvang van hemelwater, maar ook een klimaatadaptieve aanleg van de parkeerplaatsen met een open verharding.

De recreatieve huisjes worden landschappelijk ingepast en dit heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met deze visie.*

4.3.2 Beleidskaart archeologie gemeente Hollands Kroon 2022

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Hollands Kroon een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting is op 14 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn.

Bij ruimtelijke ingrepen gelden de regels zoals vastgesteld in het geldende bestemmingsplan. Voor de gebieden met een dubbelbestemming archeologie geldt een vergunningsplicht als er sprake is van grondverstorende werkzaamheden. Als een ontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan wordt getoetst aan de Beleidskaart Archeologie Hollands Kroon. De beschermingsregimes zoals hier vastgesteld zijn leidend.

Alleen bij grote ruimtelijke ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemroering wordt nader gekeken naar de te verwachten archeologische waarden. In paragraaf 5.10 is aangegeven waarom bij de ontwikkeling van het plan geen aantasting zal plaatsvinden van de archeologische waarden.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Een mer-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De mer-beoordelingsplicht geldt voor een wettelijk voorgeschreven plan of programma.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Ook plannen en programma's die gebaseerd zijn op andere wettelijke voorschriften buiten de Omgevingswet vallen onder de werking artikel 16.34.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de projecten opgenomen waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt. De ontwikkeling van het plan op de planlocatie valt in de categorie projecten onder J11, een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiervoor is geen mer-beoordeling van toepassing, omdat er geen uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden plaatsvindt op de planlocatie.

In de huidige situatie kan de planlocatie worden benut voor de bouw van 150 m² aan bijgebouwen. Bij de realisatie van de recreatieve huisjes is er slechts sprake van een toename van circa 74 m² aan bijgebouwen waarin een bed & breakfast wordt gerealiseerd. De zeer beperkte oppervlakte en aantal bezoekers maakt dat dat de ontwikkeling van het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben.

Conclusie: *Het onderdeel MER staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129, onder g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist.

Artikel 8.0, onder b van het Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een BOPA.

Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

De ontwikkeling van het plan op de planlocatie heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en het betreft dus geen stedelijke ontwikkeling. De planlocatie mag worden gebruikt voor een stedelijke functie (woning met tuin) en in de huidige situatie zijn de bebouwingsmogelijkheden nog niet volledig benut. Door het plaatsen van twee recreatieve huisjes wordt slechts een gedeelte van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen gerealiseerd. Dit betekent dat er geen toetsing aan de Ladder hoeft plaats te vinden.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Ladder geen direct consequenties.*

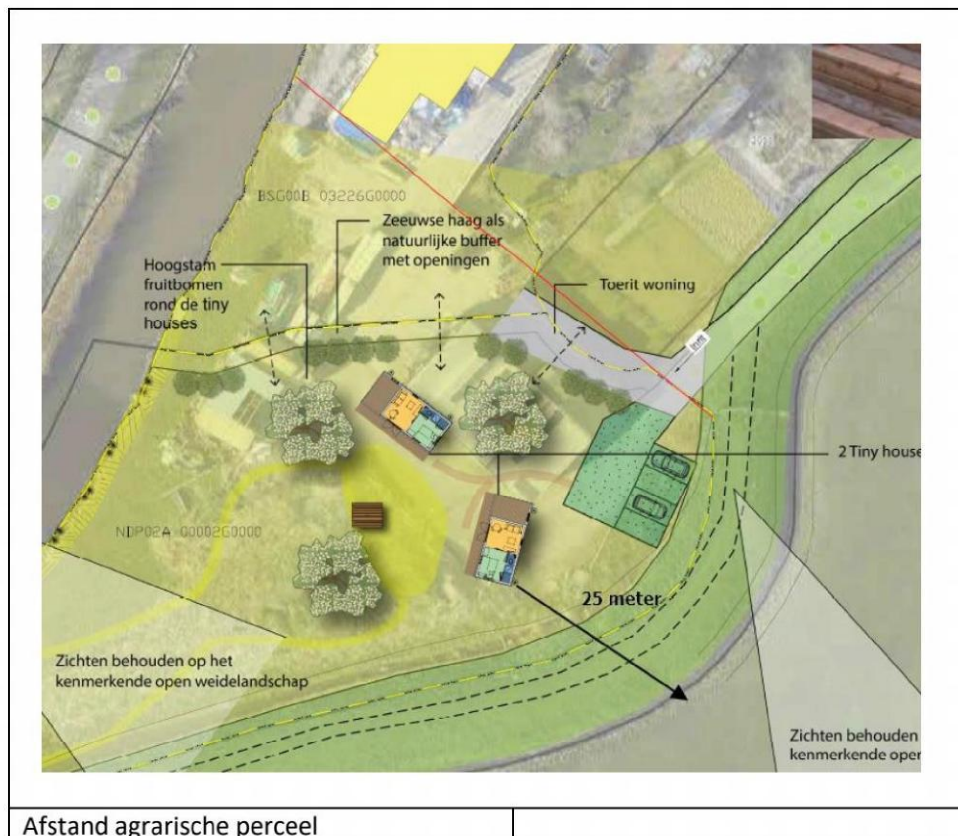
5.3 Duurzaamheid en gezondheid

5.3.1 Spuitvrije zone

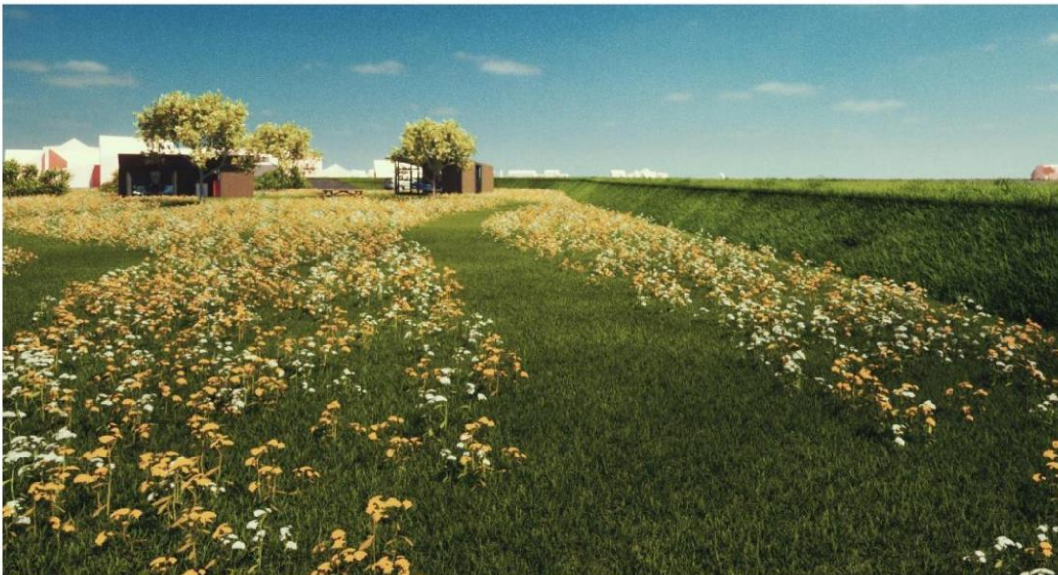
De gemeente Hollands Kroon heeft een 'Notitie gewasbeschermingsmiddelen en spuitzonering' vastgesteld. Deze notitie geeft uitgangspunten om ontwikkelingen aan te toetsen waarbij ook rekening wordt gehouden met een goed woon- en leefklimaat. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de recreatieve huisjes op de planlocatie in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende agrarische percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Op de planlocatie worden twee recreatieve huisjes aan het bestaande woonperceel toegevoegd. Alleen aan de oostzijde is een agrarisch perceel aanwezig binnen een afstand van 50 meter tot aan de twee recreatieve huisjes (milieugevoelige functie).



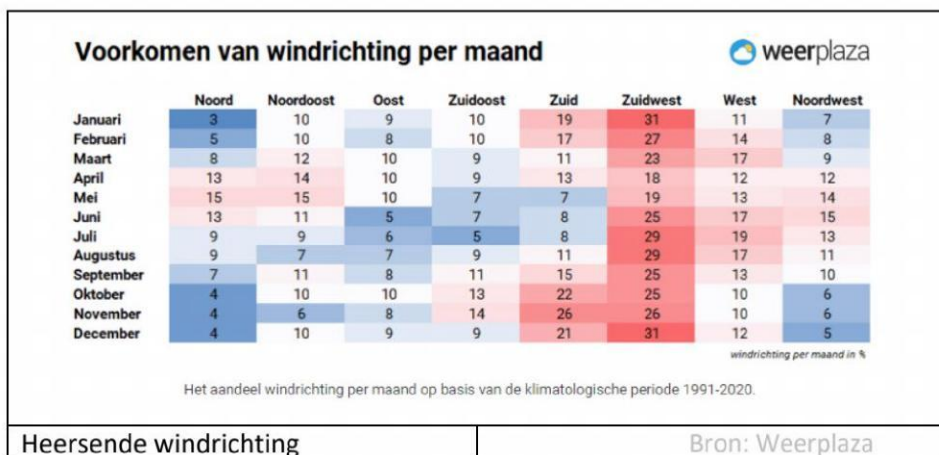
Dit agrarisch perceel wordt van de recreatieve huisjes (milieugevoelige functie) gescheiden door een groene dijk. Doordat de recreatieve huisjes verdiept worden aangelegd, ontstaat er een natuurlijk barrière in het landschap die mogelijk drift van gewasbeschermingsmiddelen van het aangrenzende perceel zal afvangen.



Groene dijk als afscheiding

Bron: Weerplaza

Het agrarische perceel is in gebruik als grasland en het aantal bespuitingen is hier nihil. Het is niet mogelijk om een ander agrarisch gebruik op het perceel uit te voeren, omdat het gelegen is binnen BPL. De polder is aangewezen als weidevogelleefgebied en het scheuren van grasland zal de kernkwaliteiten van het gebied aantasten en is niet toegestaan. Wanneer er toch sprake is van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen dan wordt opgemerkt dat zuidwestenwind de meest overheersende windrichting in Nederland is.



Heersende windrichting

Bron: Weerplaza

Voor het agrarische perceel aan de oostzijde geldt dat drift richting de planlocatie gezien de windrichting klein te noemen is. Bovendien wordt mogelijke drift afgeschermd door de aanwezige groene dijk tussen het agrarische perceel en de planlocatie.

5.3.2 Verduurzaming bestaande bebouwing

Er is sprake van duurzame recreatieve huisjes, door deze te voorzien van duurzame verwarming, opvang van hemelwater, maar ook een klimaatadaptieve aanleg van de parkeerplaatsen met een open verharding.

Conclusie: *Het onderdeel duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

5.4 Verkeersgeneratie en parkeren

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (onder andere Wegenverkeerswet). Deze regeling maakt geen onderdeel uit van de Omgevingswet. De ontwikkeling van het plan dient getoetst te worden aan de visie op verkeer en parkeren op gemeentelijk niveau.

De uitrit naar de bestaande woning blijft gehandhaafd en zal worden gedeeld met de bezoekers van de recreatieve huisjes. Het aantal verkeersbewegingen neemt licht toe richting de planlocatie. Een bed & breakfast kan worden vergeleken met een 3* hotel en dit betekent dat gemiddeld 1,5 verkeersbewegingen per kamer per etmaal worden gerealiseerd (rest bebouwde kom, niet stedelijk). Voor twee recreatieve huisjes betreft dit 3 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is ten opzichte van de verkeersbewegingen voor een vrijstaande woning (8,6 verkeersbewegingen per etmaal) een dusdanig kleine toename dat er geen sprake is van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn van rechtswege regels overgenomen vanuit het bestemmingsplan "Parkeren en Wonen". Een omgevingsvergunning voor het realiseren van twee recreatieve huisjes met bed & breakfastfunctie wordt slechts verleend als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

Aan de hand van de "Parkeerregels Hollands Kroon 2018" wordt bepaald of er voldoende parkeergelegenheid is. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-norm. Dit betreft 0,6 parkeerplaatsen per kamer voor een bed & breakfast (3* hotel, rest bebouwde kom, niet stedelijk). Langs de bestaande uitrit worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd en dit is ruim voldoende om aan de parkeernorm te voldoen.

Conclusie: *Het onderdeel verkeersgeneratie en parkeren staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.5 Flora en fauna

In de Omgevingswet zijn regels van het natuurbeschermingsrecht opgenomen in de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang vanuit de Wet natuurbescherming.

Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Het onderdeel stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5 a van de Wet natuurbescherming blijven gelden tot een koninklijk besluit te bepalen datum. Er vindt, vooralsnog, geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

5.5.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen op een afstand van 880 meter tot aan het Natura 2000-gebied Waddenzee. Gezien de geringe omvang van de ontwikkeling en de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied zijn effecten als gevolg van het plan door bijvoorbeeld verdroging, geluid- en lichtverstoring op de instandhoudingsdoelen uit te sluiten.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De gemeente Hollands Kroon heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. Het plangebied is gelegen binnen het 'groene gebied' en dit betekent dat er geen stikstofberekening nodig is voor bouwactiviteiten die uitgevoerd worden door particulieren, aan maximaal 11 woningen en een aannemer die werkt met Stage IV of nieuwer materieel.

De ontwikkeling van twee recreatieve huisjes met bed & breakfastfunctie valt onder de bovenstaande voorwaarden en daarom is een project-specifieke berekening niet vereist.

5.5.2 Soortenbescherming

De recreatieve huisjes worden geplaatst op betonplaten op een reeds verharde ondergrond. Rond de planlocatie zijn geen bomen en struiken aanwezig.

Deze specifieke terreinomstandigheden maken dat er geen negatief effect zal optreden voor mogelijk voorkomende beschermde plant- en/of diersoorten.

Bovendien worden de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, zodat er geen sprake is van een mogelijke verstoring van beschermde vogelsoorten.

Conclusie: *Het onderdeel flora en fauna staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.6 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt vooral gemonitord in de zogenoemde aandachtsgebieden.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀).

In een aandachtsgebied moeten de omgevingswaarden in acht worden genomen wanneer er sprake is van een verhoging van concentraties binnen het aandachtsgebied.

Wanneer er activiteiten worden toegestaan die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. In dit artikel zijn ook de aandachtsgebieden opgenomen.

Het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van het aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over grote afstand effect hebben.

Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (P10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Bkl.

De planlocatie is niet gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, zodat de omgevingswaarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Bij de ontwikkeling van het plan is er sprake van een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen, maar dit is zeer minimaal. Dit betekent dat de ontwikkeling van het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de stikstof- of fijnstofconcentraties.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.7 Geluid

De regels in de Omgevingswet voor geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

In de Bruidsschat, onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan, is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

In artikel 22.57 is bepaald waar de waarden gelden op een geluidgevoelig gebouw.

De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. In artikel 3.18, lid Bkl is het toepassingsbereik aangegeven voor het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

Voor een bed & breakfast geldt dat dit geen geluidgevoelig gebouw is. Dit betekent dat de instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) niet van toepassing zijn op het plan. Er hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaaai. Het betreft immers een recreatieve functie voor een kort verblijf.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Het uitgangspunt van omgevingsveiligheid is dat voor risico's van branden, rampen en crises rekening moet worden gehouden met het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheid voor personen om zich in veiligheid te brengen en hulpverlening.

Voor gebouwen en locaties zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.8.1 *Plaatsgebonden risico*

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7, lid 2 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden tot te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

5.8.2 *Groepsrisico*

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er zijn aandachtsgebieden voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekeningkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in het voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 (Bbl)). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen geldt altijd een voorschriftengebied en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel en niet meer verplicht om te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen (paragraaf 5.1.2.3 Bkl);
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk (paragraaf 5.1.2.4 Bkl);
- veiligheid rond bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan Westfriesdijk 158A gaat het om de volgende risicobronnen:

- a. bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
Er zijn in de directe omgeving van de planlocatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;
- b. vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg;
De planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- c. transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.
De planlocatie bevindt zich niet in de nabijheid van een buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Door de ontwikkeling van het plan treedt geen wijziging in het Plaatsgebonden Risico en Groepsrisico.

Conclusie: *Het onderdeel omgevingskwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.9 Activiteiten en milieuzonering

Een goede omgevingskwaliteit en de integratie van milieu en ruimte betekent het integreren van milieunormen in de omgevingsvergunning. De functiewijziging van agrarisch naar wonen op de planlocatie kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieunormen en er geen negatief effect optreedt op de fysieke leefomgeving.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rond de planlocatie zijn alleen particuliere woningen aanwezig. Door de realisatie van twee recreatieve huisjes met bed & breakfastfunctie worden de toekomstmogelijkheden voor de omringende woningen niet beperkt.

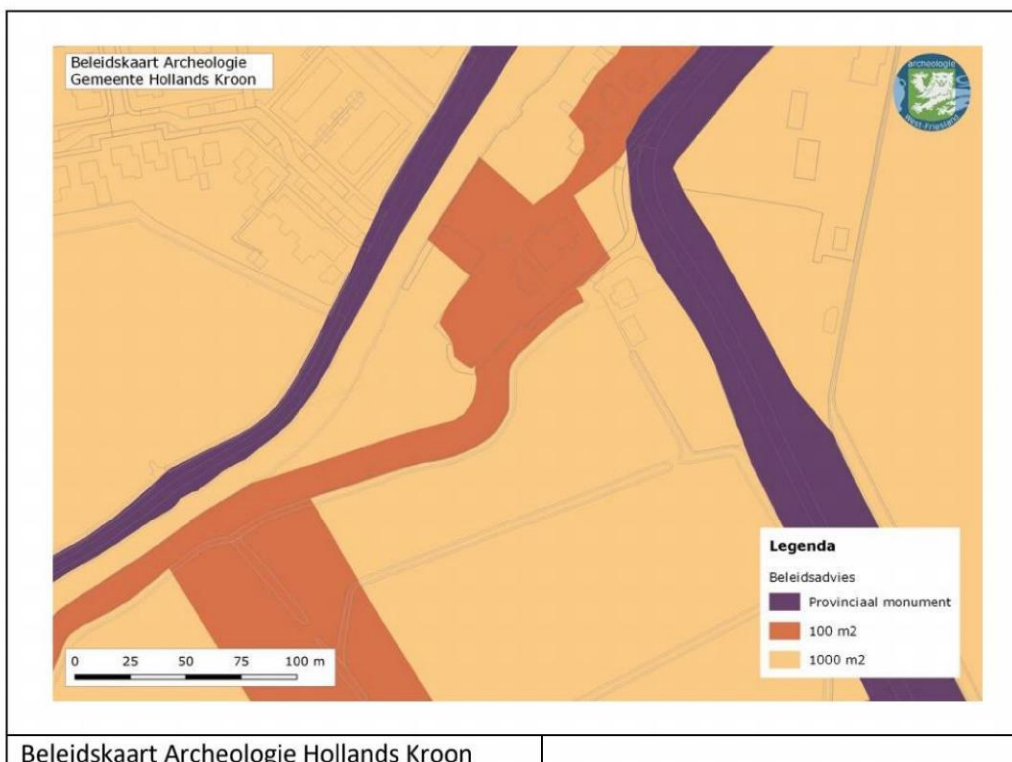
Conclusie: *De ontwikkeling van het plan heeft geen negatief effect op de milieuzonering van omringende woningen.*

5.10 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

Het gemeentelijk beleid over archeologie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op een archeologische beleidskaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan.

Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Op de beleidskaart archeologie van de gemeente Hollands Kroon geldt voor het terrein een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Dit is vertaald naar een vrijstellingsgrens van 1.000 m². De beoogde bodemingrepen overschrijden deze vrijstellingsgrens niet.



Bij de realisatie van de recreatieve huisjes wordt een oppervlakte van iets meer dan 50 m² gebouwd. De bouwwerken worden geplaatst op een betonplaat als fundering. Doordat er geen sprake is van een wijziging van de verkaveling of waterlopen bij de ontwikkeling van het plan, is er ook geen sprake van een aantasting van cultuurhistorische waarden.

Zoals vermeld in bijlage 3 zullen de recreatieve huisjes landschappelijk worden ingepast en is er geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie, cultuurhistorie en landschap staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.11 Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89, onder i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89, onder k Bkl, artikel IIIa, onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Voorafgaand aan de bouw van de woning op het perceel is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Dit zijn onderzoeken van 29 september 2008, 19 november 2008 en 13 oktober

2009. Verder heeft er een sanering op de planlocatie plaatsgevonden (plan van aanpak sanering 19 november 2008).

Uit deze onderzoeken is gebleken dat de planlocatie nu geschikt is voor een woonfunctie met tuin.

De recreatieve huisjes met bed & breakfastfunctie zijn in principe geen milieugevoelige functies. Doordat de bouwwerken op het bestaande maaiveld worden geplaatst op een terrein met een woonfunctie kan worden gesteld dat de bodemkwaliteit voldoende is.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.*

5.12 Weging van waterbelang

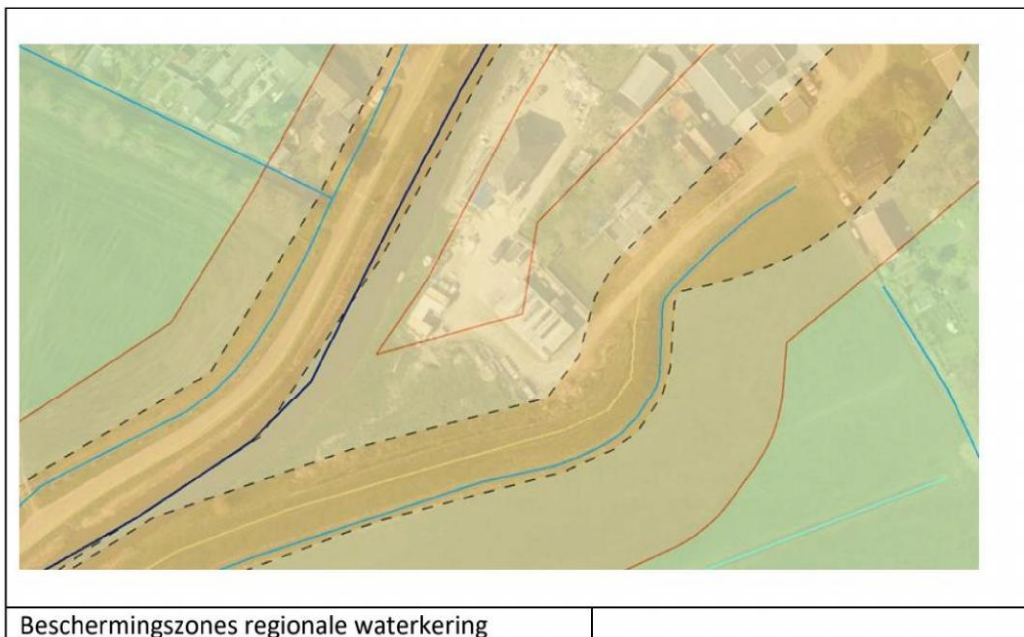
Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Voor de ontwikkeling van het plan is een digitaal wateradvies gegeven door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (bijlage).

Verharding

Bij een verhardingstoename van 800 m² of meer dient compenserende waterberging te worden gegraven. De verhardingstoename op het perceel is zeer beperkt, circa 74 m². Dit houdt in dat er geen compenserende waterberging hoeft te worden gegraven.

Waterveiligheid

De planlocatie is gelegen in de nabijheid van een regionale waterkering binnen beschermingszone A.



Voor het realiseren van de recreatieve huisjes geldt een omgevingsvergunningplicht op grond van de Waterschapsverordening. HHNK heeft beoordeeld dat de ontwikkeling vergunbaar is, omdat de recreatieve huisjes op voldoende afstand van de waterkering zijn gelegen. Bij een toekomstige dijkversterking van de Westfriesedijk is de verwachting dat dit zal worden uitgevoerd in een grondaanvulling en hierbij de locatie van de huisjes niet geraakt zal worden. Voor de ontwikkeling van het plan zal een omgevingsvergunning bij HHNK worden aangevraagd.

Een punt van aandacht is de maaiveldhoogte waar de huisjes worden geplaatst in relatie tot het waterpeil van de naastgelegen boezem. Het gebied tussen de boezem en de waterkering kan beschouwd worden als boezemland. Dit heeft geen extra bescherming bij een aanzienlijke stijging van de boezem.

De drooglegging tussen het huidige waterpeil NAP-0,85 m (Schagerkoggeboezem) en het maaiveld van de locatie welke op ongeveer NAP-0,70m ligt, is zeer beperkt.

Het maalstoppeil van de boezem is NAP-0,59 m wat zou betekenen dat het terrein wateroverlast kan ervaren bij een hoge waterstand. Er is wel een vorm van wat hoger land direct langs de boezem maar het is wel kwetsbaar als de woningen op het huidige maaiveldpeil worden gerealiseerd.

Het is advies is dan ook om de huisjes iets hoger te plaatsen dan direct op het huidige maaiveld om zo eventuele schade voor te zijn. Naar aanleiding van het advies zal de initiatiefnemer de recreatieve huisjes 0,2 meter boven het maalstoppeil van NAP-0,59 m plaatsen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Het lozen van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewater is alleen mogelijk als er niet op het riool kan worden geloosd. In de nabijheid van de planlocatie is geen riolering aanwezig. Om het huishoudelijk afvalwater te zuiveren wordt een voorziening geplaatst. Dit kan een septictank of een IBA zijn. Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater wordt een melding gedaan bij het hoogheemraadschap als bevoegd gezag.

Conclusie: *Bij de ontwikkeling van het plan wordt het waterbelang niet geschaad.*

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt uitgegaan van de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt (tijdelijk omgevingsplan).

De ontwikkeling van het plan betreft een particulier initiatief. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst.

Wordt een omgevingsvergunning verleend op grond waarvan schade wordt veroorzaakt? Zo ja, in dat geval is artikel 4.5 Awb van toepassing. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is bepaald dat eventuele nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7. Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Met andere woorden is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds sprake van een evenwichtige toedeling? Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling bij het realiseren van twee recreatieve huisjes met bed & breakfastfunctie, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen.

7.2 Participatie

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.

In de Omgevingsregeling is een aanvraagvereiste participatie opgenomen. De initiatiefnemer moet aangeven of en zo ja, hoe hij aan participatie heeft gedaan. En wat de resultaten daarvan zijn. Het bevoegd gezag betreft deze informatie bij de integrale belangenafweging. De initiatiefnemer van het plan heeft alle dichtstbijzijnde bewoners op Westfriesedijk 152, 152A, 154, 156, 156A en 160 bezocht en een uitleg gegeven over de planontwikkeling. Alle bewoners kunnen instemmen met de ontwikkeling van het plan.

7.3 Adviesrecht gemeenteraad

De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet adviseur zijn voor aanvragen omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Dit adviesrecht geldt alleen voor aanvragen in gevallen die vooraf door de raad zijn aangewezen als situaties waarover men wenst te adviseren (artikel 4.21 Omgevingsbesluit). Het advies van de gemeenteraad is bindend: bij een negatief advies zal het college van burgemeester en wethouders de vergunning moeten weigeren.

De gemeenteraad van Hollands Kroon heeft in een besluit aangegeven dat voor de ontwikkeling van dit plan geen bindend advies nodig is.

7.4 Vaststellingsprocedure

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend omgevingsplan. Op de onderhavige aanvraag is conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken.

Op de verleende omgevingsvergunning kan bezwaar ingediend worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan. In een beroepsprocedure geeft de rechter een oordeel over een besluit van het bevoegd gezag. In beginsel zal de rechtbank zich hierover buigen. Daarna kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.5 Conclusie

De transformatie naar een particuliere woning zorgt ervoor dat de woning voor een groter publiek beschikbaar komt en eventuele leegstand in de toekomst wordt tegengegaan. Een functiewijzing draagt ook bij aan mogelijke verduurzaming van de woning. Particuliere eigenaren zullen investeren in duurzaamheidsmaatregelen wanneer overeenkomstig de regels in het omgevingsplan in de woning kan worden gewoond.

In het tijdelijk omgevingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een functiewijziging van agrarisch naar wonen en aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

Bij de functiewijziging worden geen wijzigingen aangebracht aan de bestaande bebouwing en de woonfunctie van de woning wijzigt niet. De bijgebouwen bij de woning blijven eveneens ongewijzigd en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke kwaliteit op het perceel niet verslechterd en de landschappelijke waarden behouden blijven.

Doordat de omringende bedrijven al worden beperkt door de huidige milieugevoelige functie (woning) op het perceel, is er geen sprake van een extra beperking voor deze bedrijven. De functiewijziging leidt voor de omringende particuliere woningen tot een verbetering van het woon- en leefklimaat, omdat de agrarische bedrijvigheid komt te vervallen. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Inpassingsplan woning, Westfriesedijk 158a, Kolhorn



Context projectgebied



Natuurvriendelijke oever

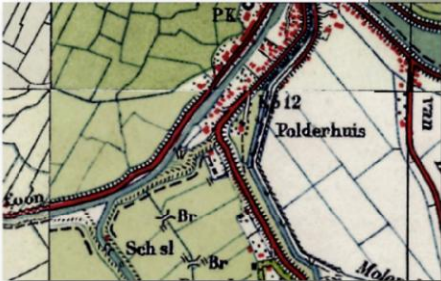
Doorsnede natuurvriendelijke oever



Beoogde sfeer; tiny house tussen hoogstamfruit



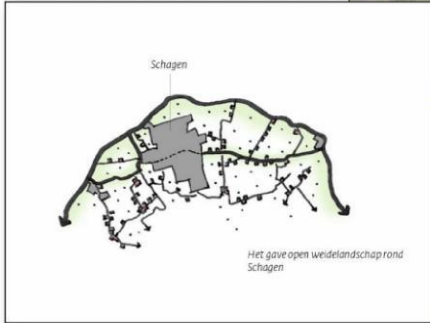
Footprint voor ogen zijnde tiny houses



Kaartbeeld uit 1944 met de dijkstructuur



Uitstraling natuurlijke Zeeuwse haag / struweelstrook als buffer en windbreker



Open weidelandschap rond Schagen (bron Leidraad Cultuurhistorie)



Zicht vanaf de Westfriesedijk richting de projectlocatie



Uitgemaakt pad



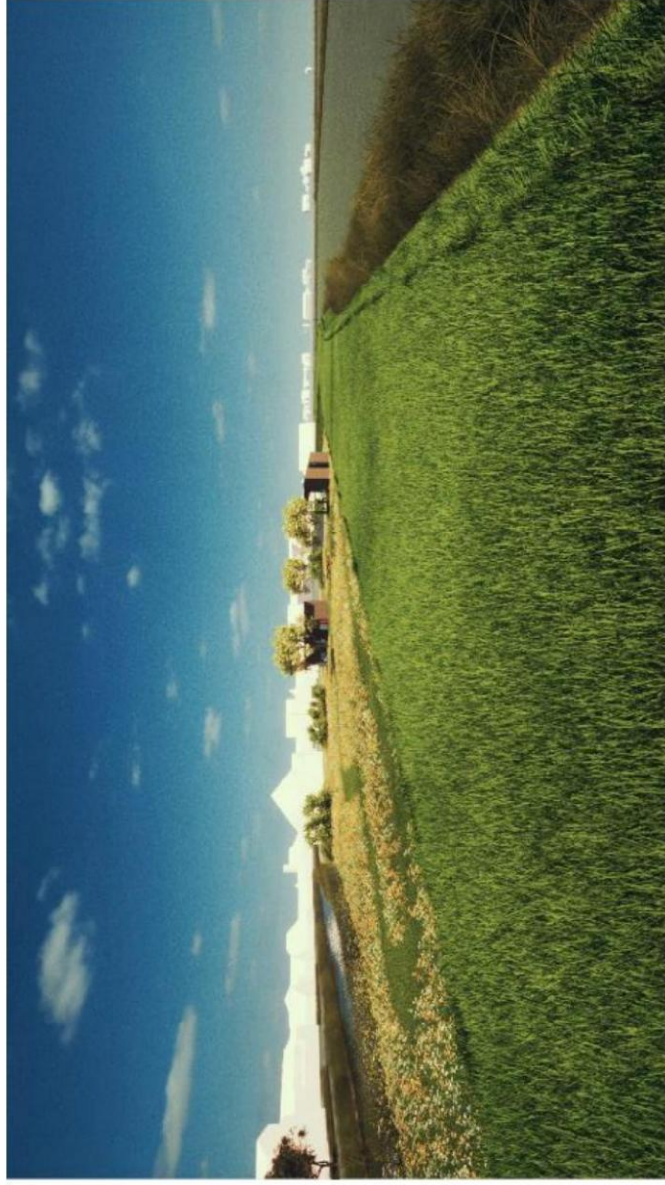
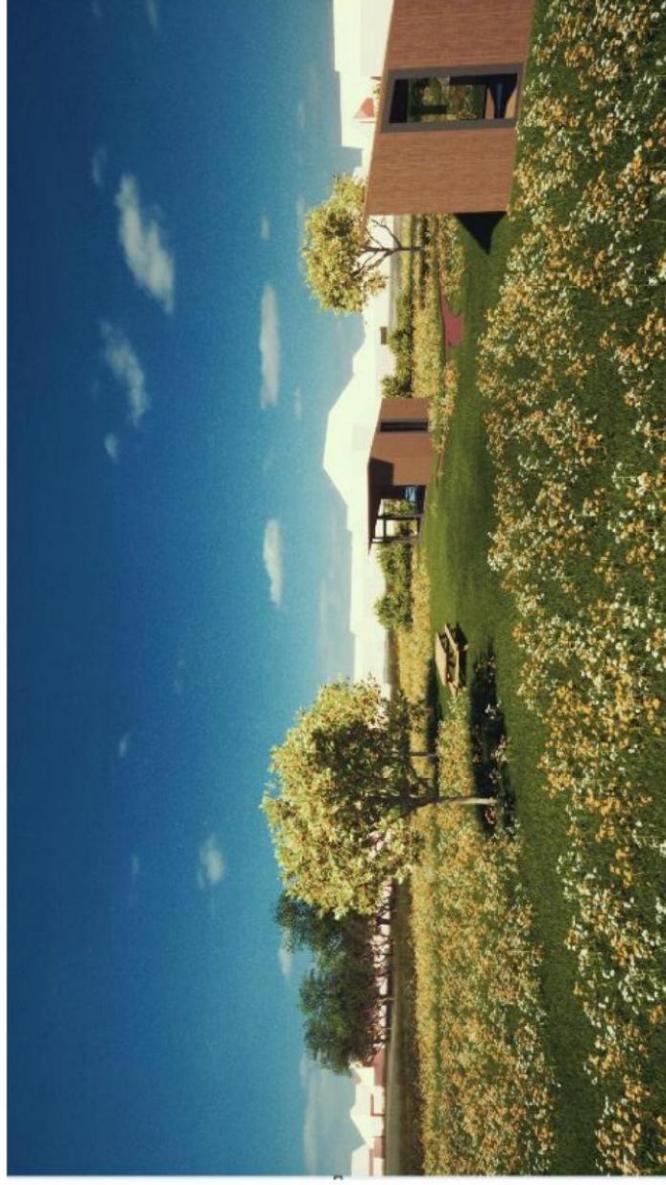
Picknicktafels onder de bomen



Betreft:	Westfriesedijk 156a Kolhorn
Kenmerk:	
Datum:	13 juni 2023
5 10 15 20 25	
Formaat A2	



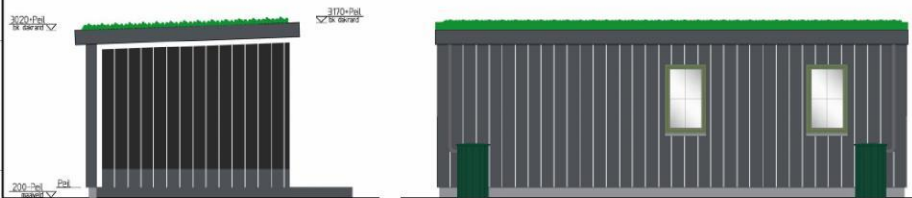
Bijlage 3





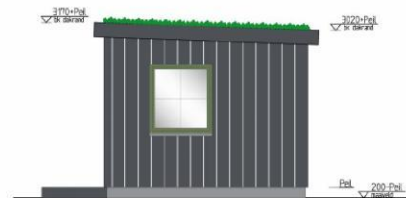






Linkergevel
schaal 1:50

Achtergevel
schaal 1:50



Rechtergevel
schaal 1:50



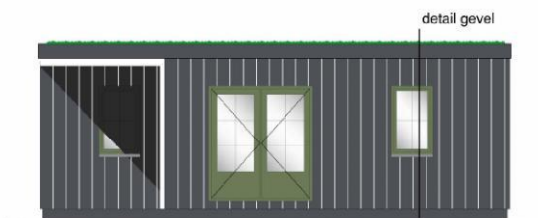
Plattegrond
schaal 1:50



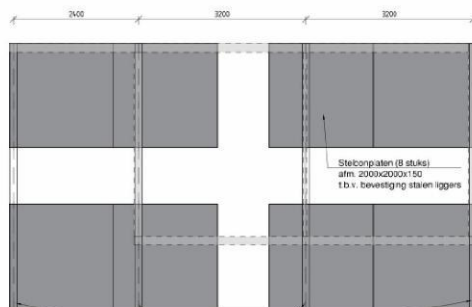
Impressie bestaande woonboerderij

Gevelbekleding
Houtsoort: Douglas (werkende breedte ca. 210 mm)
Klein: horizontaal
Verticale bevestiging tegen wand
e.e.z. conform houten bekleding bestaande woonboerderij

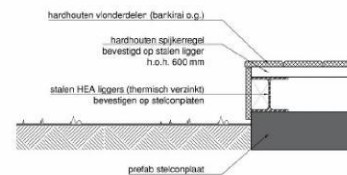
Houten kozijnen
Kleur: RAL 6003 (teelgroen) & RAL 6003 (teelgroen)
e.e.z. conform houten kozijnen van bestaande woonboerderij



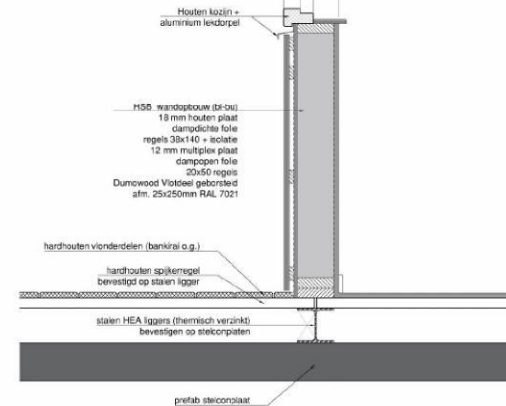
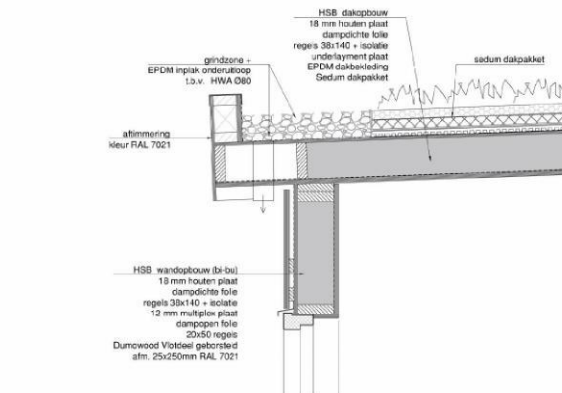
Voorgevel
schaal 1:50



Opbouw fundatie
schaal 1:50



detail vloer
schaal 1:10



detail gevel
schaal 1:10

Opmerkingen:

- Uitgangspunt: totaal vloeroppervlakte = max. 150 m²
- Opervlakte schuur is teruggebracht naar 98 m²
- Tiny houses: suboppervlakte 6,60 x 3,00 m → oppervlakte tiny house = 26 m² / stuk
- Totaal aan gebouwen komt hiermee op: 98 - 26 = 72 m²
- Parkeringsplaatsen t.b.v. tiny houses, t.b.v. op eigen terrein gesitueerd.

- Verhuurperiode van tiny houses: jaarlijks vanaf 1 april tot 31 oktober
- De huizen zullen geplaatst worden op een fundatie van stalen liggers
- Rondom de huizen, zal een houten vloer worden aangelegd om verharding rondom de huizen, aan te laten sluiten bij de landelijke uitstraling, zoals dit in het beeldkwaliteitsplan omschreven staat
- Het schone dak van de tiny houses, zal worden afgewerkt met een sedum-dakbedekking
- Verrijfdeuren voorzien van roestvrij staal
- Gesoldeerde HSB worden (min R_s = 45 m²/m²)
- Gesoldeerde voor (min R_s = 35 m²/m²)
- Gesoldeerd dak (min R_s = 60 m²/m²)



Opdrachtgever
Project: Plaatsing 2 Tiny Houses t.b.v. Bed & Breakfast gelegenheid
Onderdeel: Plattegrond en aanzichten

Gedetaild	Prijs	Tekeningnummer	Revisie	Datum	Schaal
20.001.04	DO	302	3	19-10-2024	1:50 / 1:10



Beeldkwaliteit Westfriesedijk 158 in Kolhorn

Gemeente Hollands Kroon

Datum: 19 augustus 2024

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
2.	Leidraad landschap en cultuurhistorie	5
2.1.1	<i>Landschappelijke karakteristiek</i>	5
2.1.2	<i>Openheid en ruimtebeleving</i>	5
2.1.3	<i>Ruimtelijke dragers</i>	7
2.2	Huidige situatie plangebied	7
3.	Beeldkwaliteit	9
3.1	Uitgangspunten ontwikkeling plan	9
3.2	Inrichting perceel rond recreatieve huisjes	9

Bijlage:

Bijlage 1: Advies Aro

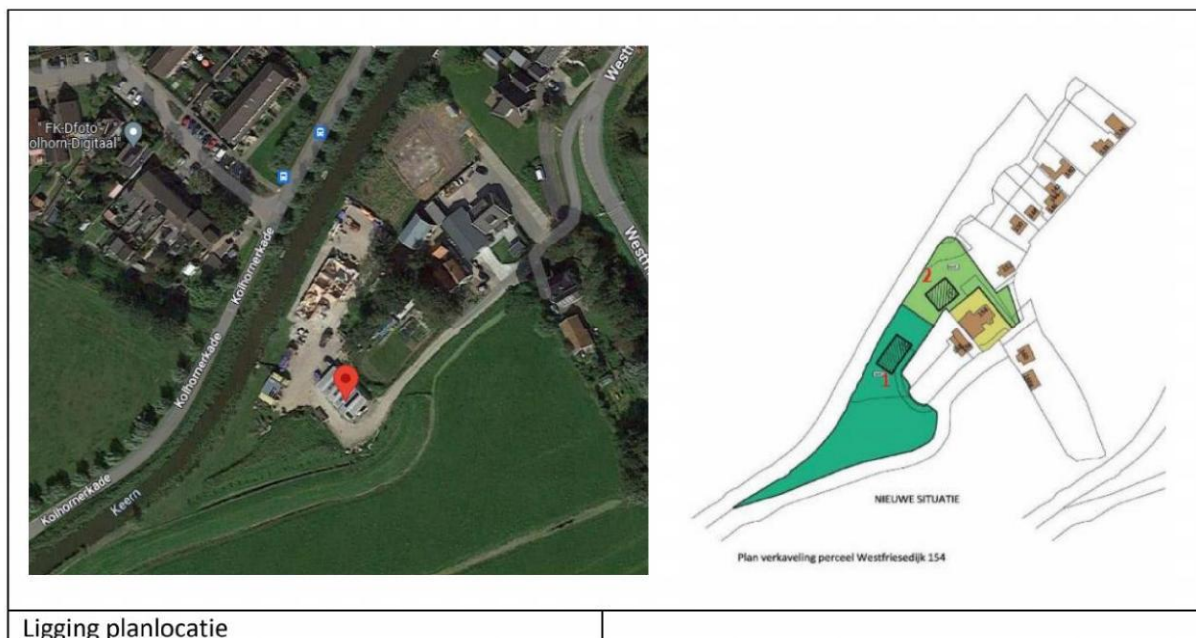
Bijlage 2: Situatie en landschappelijke erfinrichting recreatieve huisjes

Bijlage 3: 3D-Impressies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op de planlocatie Westfriesedijk 158 in Kolhorn heeft in het verleden een transformatie plaatsgevonden waarbij een transportbedrijf is gesaneerd en twee woningen op het perceel zijn/worden gebouwd. Het betreft een langgerekt perceel dat parallel aan de Provincialeweg N248 is gelegen.



Ligging planlocatie

De initiatiefnemer heeft het voornemen om aan de zuidoostzijde van de planlocatie twee recreatieve huisjes te realiseren met een bed & breakfastfunctie.

De recreatieve huisjes dienen landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast. De provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap en deze zijn vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Het plangebied is gelegen binnen het ensemble West-Frieslandland West en Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) Schagen.

De kwaliteit wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing.

In het plan moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap.

Door de ARO (Adviescommissie ruimtelijke ontwikkelingen) van Provincie Noord-Holland is in 2014 een advies gegeven op de ontwikkeling van het plan. In eerste instantie was het doel om 11 woningen te realiseren, maar dit is destijds teruggebracht naar twee woningen met een optie op een derde woning (bijlage 1). Voorwaarde daarbij is dat het open deel van de zuidelijke kavel ook openblijft.

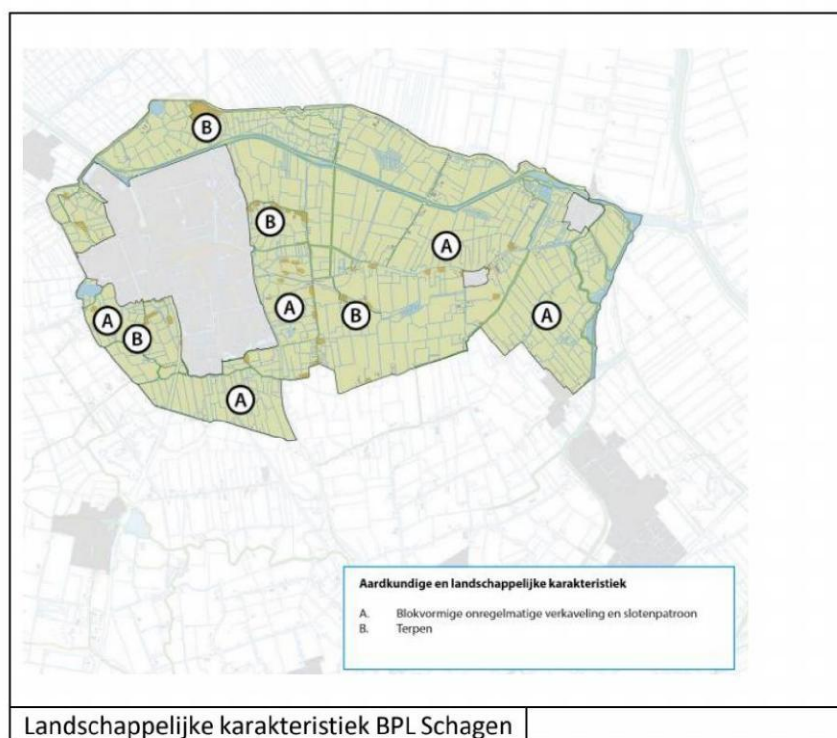
De initiatiefnemer wenst nu twee recreatieve huisjes te bouwen naast de bestaande woning voor het gebruik als een bed & breakfast. Daarbij zal de openheid op het zuidelijke deel van het perceel worden gewaarborgd.

2. Leidraad landschap een cultuurhistorie

De provincie beschrijft in de leidraad een aantal uitgangspunten voor verschillende landschapstypen en voor ruimtelijke dragers. Voor de ontwikkeling van het plan op de planlocatie komen uitgangspunten aan bod vanuit de ligging in het ensemble West-Friesland West, waarvan het Bijzonder Provinciaal Landschap Schagen (BPL) deel uitmaakt. Dit betreft een oud zeekeilandschap. Hieronder volgt een uiteenzetting van de beschreven ontwikkelprincipes die voor deze opgave van toepassing zijn.

2.1.1 Landschappelijke karakteristiek

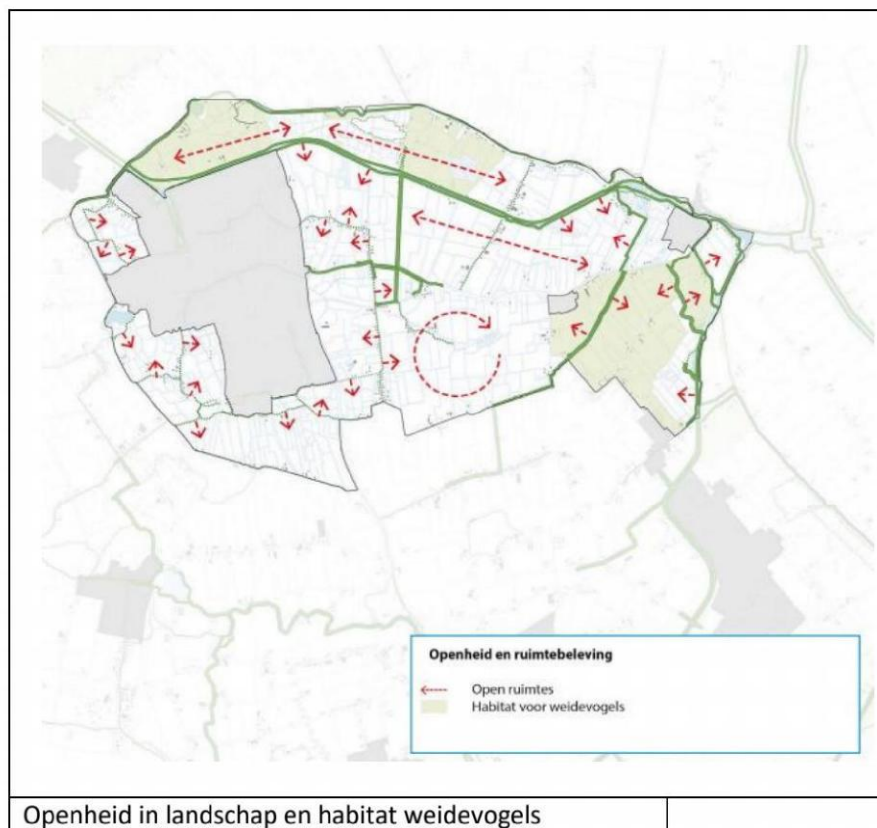
De oorspronkelijke onregelmatige blokverkaveling is in delen van BPL Schagen geleidelijk minder zichtbaar geworden. Uitzondering hierop is de verkaveling rond de kern van Schagen waar nog steeds een gaaf en herkenbaar verkavelings- en slotenpatroon aanwezig is.



Ruimtelijk ontwikkelingen die het verkavelings- of slotenpatroon wijzigen zijn een aantasting van de kernkwaliteit. Bij de ontwikkeling van twee recreatieve huisjes op de planlocatie zal zowel het verkavelings- als slotenpatroon op- en rond de planlocatie ongewijzigd blijven. De planlocatie wordt nu ontsloten door een uitrit en deze blijft gehandhaafd en vormt tevens de uitrit voor de twee recreatieve huisjes. De ontwikkeling van het plan leidt niet tot een aantasting van de landschappelijke karakteristiek.

2.1.2 Openheid en ruimtebeleving

De openheid in combinatie met het cultuurhistorische landschap binnen BPL Schagen is van grote waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap zijn een aantasting van de kernkwaliteit. De openheid is vrijwel overal goed beleefbaar.



Vanaf de Westfriesedijk zullen de recreatieve huisjes nauwelijks zichtbaar zijn door de verdiepte ligging van de recreatieve huisjes en de bestaande beplanting langs de dijk, waardoor er geen open zichtlijn aanwezig is. De recreatieve huisjes worden bij de bestaande woning geplaatst, zodat de bebouwing op het perceel wordt geclusterd. Op deze wijze blijft de mogelijkheid bestaan dat bij een verwijdering van de beplanting langs de dijk een open zichtlijn over de planlocatie wordt gerealiseerd (bijlage 3).

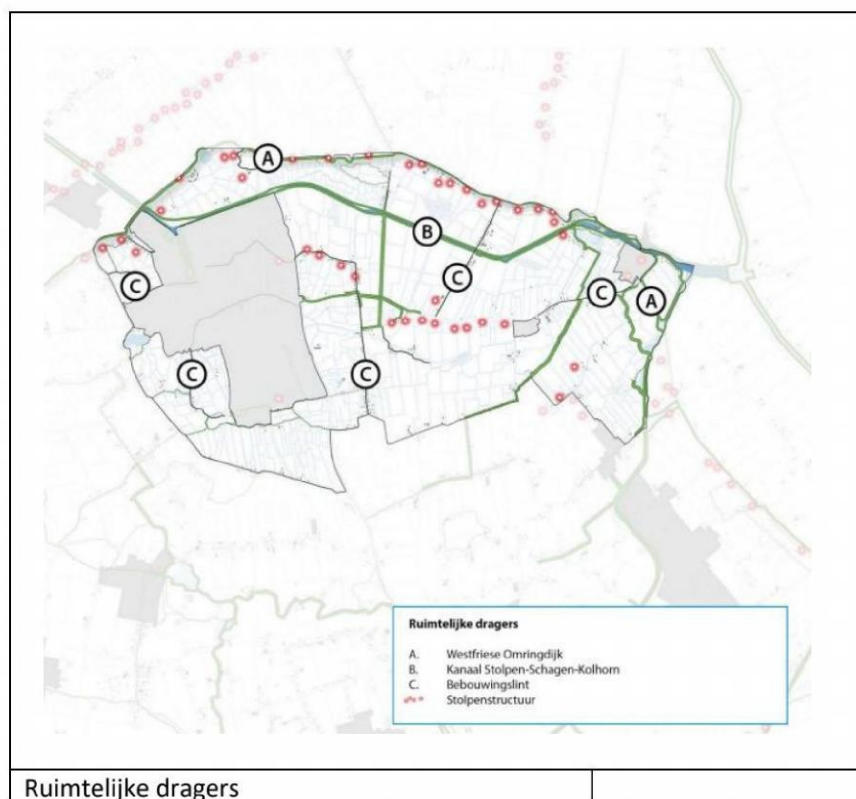
Het zicht vanaf de Kolhornerkade wordt in de huidige situatie beperkt door de Westfriesedijk met de bijbehorende beplanting. Het plaatsen van twee recreatieve huisjes heeft vanaf deze zijde geen negatief effect op de openheid in het landschap, mede door de verdiepte ligging van de recreatieve huisjes ten opzichte van de omgeving.

De planlocatie is gelegen nabij weidevogelleefgebied. De recreatieve huisjes worden gerealiseerd op een perceel nabij de dorpskern van Kolhorn. Door de aanwezigheid van de bestaande bebouwing en de bijbehorende activiteiten treedt er mogelijk al verstoring op binnen het weidevogelleefgebied. De aanwezigheid van de hoge beplanting langs de Westfriesedijk heeft een negatief effect op het weidevogelleefgebied doordat predatoren deze boomsingel gebruiken om op weidevogels te jagen. Door de ontwikkeling van het plan zal de verstoring niet toenemen. Het verwijderen van een groot deel van de boomsingel heeft als positief effect dat predatoren minder gebruik kunnen maken van deze bomen om te jagen op weidevogels. Door op de planlocatie bomen en struiken te plaatsen die niet hoog opgaan, wordt het jachtgebied van de predatoren niet uitgebreid.

De ontwikkeling van het plan leidt niet tot een negatief effect op de openheid van het landschap of het weidevogelleefgebied en dus geen aantasting van de kernkwaliteiten.

2.1.3 Ruimtelijke dragers

De Westfrieze Omringdijk is een beeldbepalende structuur binnen het Westfrieze landschap en verbonden met de ontstaansgeschiedenis van het gebied. De dijk is ook een Provinciaal Monument en heeft eigen beschermingsregels.



Door de ontwikkeling van de recreatieve huisjes wordt het zicht op de dijk niet beperkt, omdat het zicht in de huidige situatie al wordt weggenomen door de bestaande beplanting langs de dijk. De clustering van de recreatieve huisjes met het bestaande woonperceel zorgt ervoor dat de open ruimte aan de zuidzijde geheel behouden blijft (bijlage 3). Vanaf de Kolhornerkade is ter hoogte van het zuidelijke deel van het perceel de Westfriesedijk goed zichtbaar in het landschap en het zicht van op de dijk wijzigt niet door de ontwikkeling van het plan. Het plaatsen van enkele hoogstam fruitbomen rond de recreatieve huisjes draagt bij aan een groen karakter van het perceel waarbij het doorzicht behouden blijft. Het Kanaal Schagen – Kolhorn is ook een ruimtelijke drager binnen dit ensemble, maar is op ruime afstand van de planlocatie gelegen. Door de realisatie van twee recreatieve huisjes zal de lijnvoering van het kanaal of de zichtbaarheid van deze drager niet verminderen. De ontwikkeling van het plan heeft geen negatieve invloed op de ruimtelijke dragers binnen het gebied en er vindt geen aantasting van de kernkwaliteiten plaats.

2.2 Huidige situatie plangebied

De planlocatie is gelegen aan een doodlopende weg vanaf de Westfriesedijk. Aan deze weg zijn 5 woningen gelegen. De planlocatie bevindt zich aan het einde van de doodlopende weg waar momenteel tijdelijke woonunits staan. De initiatiefnemer voor de realisatie van de twee recreatieve huisjes is nog bezig met het afbouwen van de bijbehorende woning.



Huidige situatie plangebied

Aan de westzijde van het plangebied loopt een brede waterloop 'Keern' en een weg Kolhornerkade, terwijl aan de oostzijde een smalle waterloop met een flauw dijklichaam zichtbaar is in het landschap. Door de verdiepte ligging van de recreatieve huisjes ten opzichte van dit dijklichaam, blijft het zicht vanaf dit dijklichaam behouden (bijlage 3). Het perceel heeft een gesloten karakter aan de noordzijde met bebouwing en beplanting, terwijl aan de zuidzijde een open grasperceel aanwezig is.

3. Beeldkwaliteit

3.1 Uitgangspunten ontwikkeling plan

In zowel het gemeentelijk als provinciaal ruimtelijk beleid (Omgevingsvisie en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie) wordt herkenbaarheid van de historische geografie van het landschap als waardevol beschouwd.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied voor rust en ruimte. Nieuwe bebouwing dient daarom zorgvuldig te worden ingepast. Er dient een goede keuze te worden gemaakt in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en groenblauwe karakteristieken van het gebied.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Voor de realisatie van twee recreatieve huisjes staan een aantal uitgangspunten centraal:

De uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plan zijn:

- Verdiepte ligging van recreatieve huisjes ten opzichte van dijklichamen in de omgeving;
- Zorgvuldig landschappelijk inpassen tussen hoogstamfruit;
- Door middel van een ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap;
- Zichtlijnen op de Westfriesedijk en over de open polder;
- Groene uitstraling en erfbeplanting passend bij de locatie;
- Ontsluiting van de recreatieve huisjes via de bestaande uitrit bij de woning.

De beeldkwaliteit wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.2 Inrichting perceel rond recreatieve huisjes

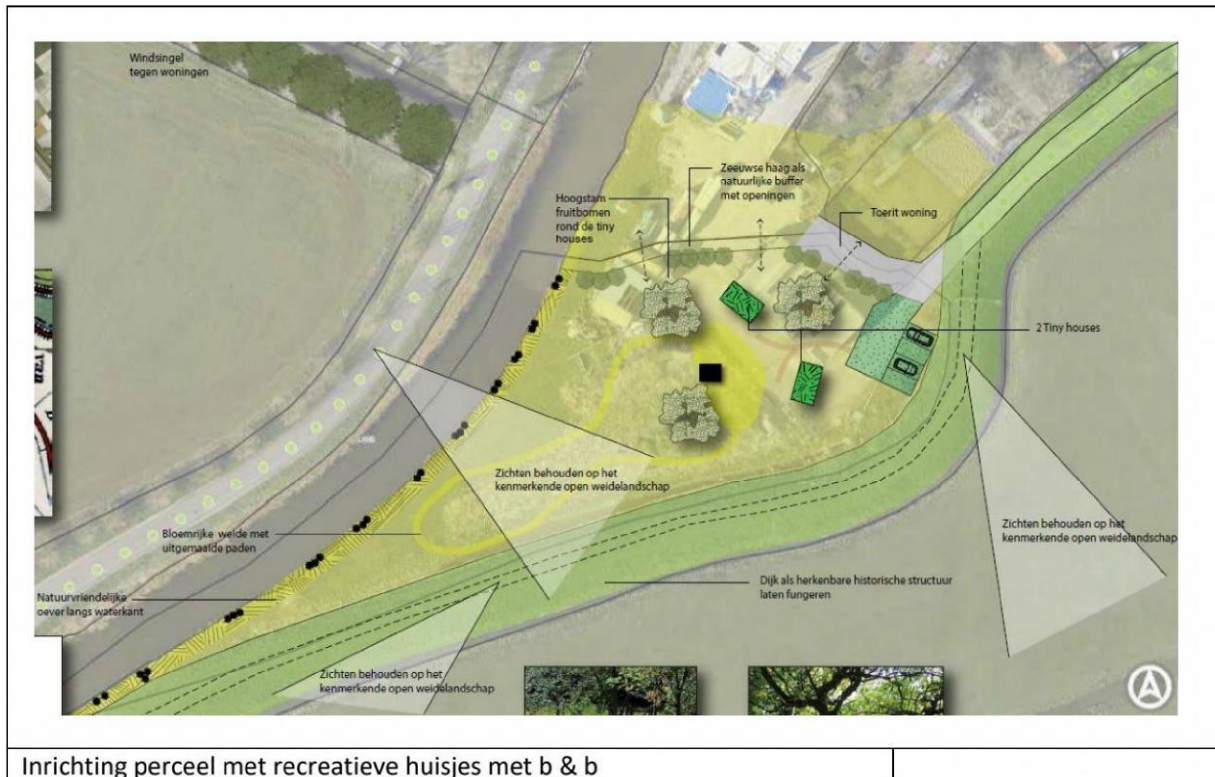
De planlocatie ligt aan de rand van de dorpskern van Kolhorn en het buitengebied, maar heeft wel een landelijke sfeer. De recreatieve huisjes sluiten aan bij het lintje van woningen langs de doodlopende weg, zodat het zuidelijke deel van het perceel openblijft (bijlage 2).



Referentiebeeld recreatief huisje met b & b

De kenmerken van het landschap zijn leidend voor de inpassing van twee recreatieve huisjes in het landschap.

De bouwhoogte- en oppervlakte van de recreatieve huisjes is beperkt en dit betekent dat het doorzicht over het perceel aan de noordzijde nauwelijks wordt gehinderd. De recreatieve huisjes hebben een uitstraling die passend is in het landschap door het gebruik van natuurlijke materialen voor de gevels.



Inrichting perceel met recreatieve huisjes met b & b

De bezoekers van de recreatieve huisjes maken gebruik van dezelfde uitrit als de nabijgelegen woning. Het pad en de parkeerplaatsen nabij de recreatieve huisjes wordt voorzien van een waterdoorlatende verharding, zodat het groene karakter van het perceel zoveel mogelijk behouden blijft. Hiermee is er sprake van een klimaatadaptieve inrichting. Door de recreatieve huisjes te plaatsen tussen hoogstamfruit blijft het doorzicht tussen de beide onderkomens zoveel mogelijk gehandhaafd, maar worden de beide recreatieve huisjes wel groen omlijst.

Een Zeeuwse haag met brede openingen aan de noordzijde van de recreatieve huisjes zorgt voor een groene inpassing van de bijbehorende woning, maar ook voor een natuurlijke relatie tussen de recreatieve huisjes en de woning. Vanaf de Kolhornerkade zal het perceel een groenere uitstraling krijgen wat passend is bij de landelijke omgeving waarbinnen de planlocatie gelegen is.

Het plan is om langs de waterloop (Keern) aan de westzijde van de planlocatie natuurvriendelijke oevers aan te leggen en het zuidelijke deel van het perceel wordt ingezaaid met een mengsel voor een bloemrijke weide. Zowel de natuurvriendelijke oevers als de bloemrijke weide dragen bij aan een verbetering van de biodiversiteit rond de planlocatie.

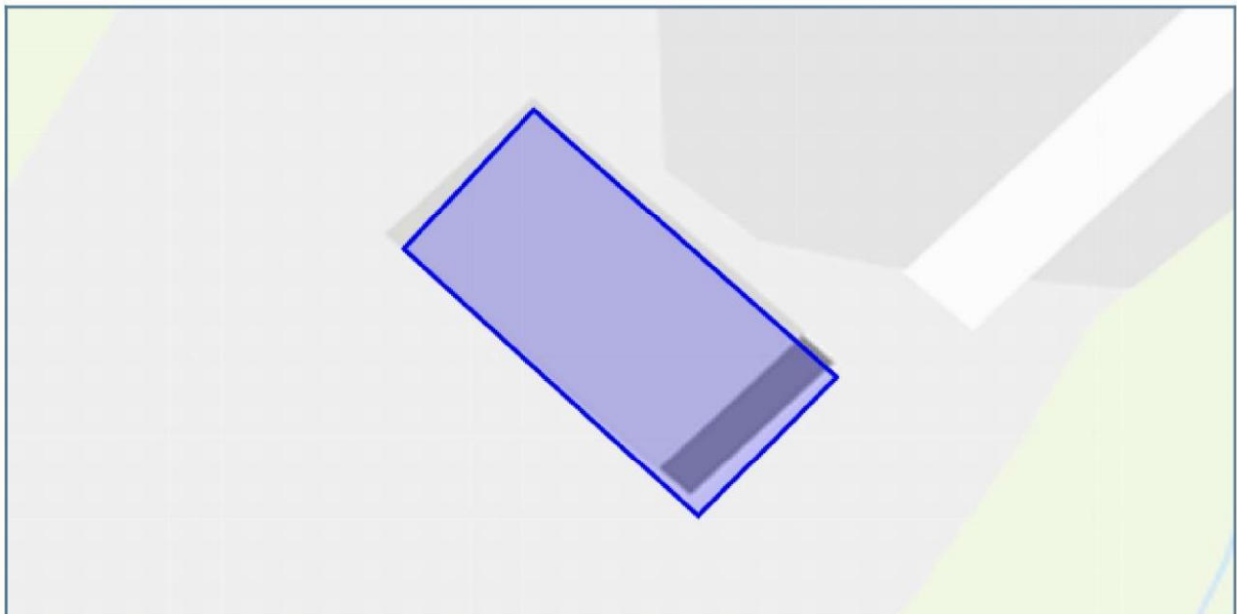
Door de openheid op het zuidelijke deel van het perceel te bewaren, blijft het zicht op de Westfriesedijk vanaf de Kolhornerkade behouden en dit geldt ook voor het zicht vanaf het groene dijkje langs de doodlopende weg. Vanaf de Westfriesedijk wordt het zicht beperkt door de aanwezige beplanting, maar wanneer deze beplanting mogelijk in de toekomst wordt verwijderd, is er ook vanaf de Westfrieze dijk een open zichtlijn richting de Kolhornerkade aanwezig over dit zuidelijke deel.

Normale procedure in Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Algemene informatie

Aanvraag gestart	29-03-2024 14:22
Aanvraag ingediend	29-03-2024 14:26
Aanvraagnummer	00023872
Bevoegd gezag	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
E-mailadres	info@ambadvies.nl
Naam aanvraag	Normale procedure

Op basis van onderstaande locatie



Aanvraagformulier

Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is de naam van het plan waarvoor u een advies aanvraagt?	Westfriesedijk158AKolhorn
Gaat u de aanvraag voor u zelf of namens een ander doen?	namens een ander
Wat is de naam van de aanvrager?	AMB Advies
Wat is het telefoonnummer van de aanvrager?	
Wat is het e-mailadres van de aanvrager?	info@ambadvies.nl
Wat is bedrijfsnaam van het bedrijf namens wie u de aanvraag doet?	
Wie is de contactpersoon van het bedrijf namens wie u de aanvraag doet?	
Wat is het telefoonnummer van de contactpersoon namens wie het u de aanvraag doet?	
Wat is het e-mailadres van de contactpersoon namens wie het u de aanvraag doet?	
Omschrijving van het plan	realisatievantweetinyhousesvooreenbed&breakfast
Wij verzoeken u zoveel mogelijk informatie over het plan toe te voegen (bijvoorbeeld een situatietekening). Wilt u een bestand uploaden?	Ja
Upload hier extra gegevens van uw plan, bijvoorbeeld een tekening of uitgebreide planbeschrijving	bestandsnaam: GOFlo 18 maart 2024.pdf
Wilt u nog een document toevoegen?	Ja
Upload hier extra gegevens van uw plan	bestandsnaam: GOFlo 18 maart 2024.pdf
Wilt u nog een document toevoegen?	Nee
Adres plangebied	straatnaam: Westfriesedijk huisnummer: 158 huisletter: A huisnummertoevoeging: postcode: 1767CV woonplaats: Kolhorn

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. normale procedure

Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd.

Gebruik alstublieft de knop **"DIRECT AANVRAGEN"** om uw aanvraag voor een digitale watertoets daadwerkelijk naar het hoogheemraadschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd.

Wat moet ik doen?

Uw plan heeft invloed op het watersysteem, waterkeringen en/of afvalwaterketen. Het waterschap wil graag met u overleggen wat deze invloed is en welke maatregelen genomen u kunt of moet nemen in uw plan. Wij streven ernaar binnen drie weken contact met u op te nemen om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast de reeds gegeven deeladviezen kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen: <https://www.hhnk.nl/watertoets/>.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op <https://www.hhnk.nl/vergunningen>.

Gebruik alstublieft de knop **"DIRECT AANVRAGEN"** om uw aanvraag voor een digitale watertoets daadwerkelijk naar het hoogheemraadschap te versturen. Hiervoor is een eenmalige registratie benodigd.

2. Advies verharding en compenserende maatregelen 0-800

U heeft aangegeven dat er geen of slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van bebouwing en/of verharding.

Wat moet ik doen?

De toename van verharding in uw plan heeft een beperkt effect op de waterhuishoudkundige situatie. U hoeft geen compenserende maatregelen te treffen.

3. Waterkwaliteit en riolering (niet gemengd stelsel zd opw)

In de omgeving van het plan is geen riolering aanwezig (bijvoorbeeld in het buitengebied).

Wat moet ik doen?

Samen met de gemeenten heeft het hoogheemraadschap de basisdoelstelling hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van afvalwater. Wij willen u daarom adviseren de mogelijkheden te onderzoeken hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater, voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

U heeft aangegeven dat er in de omgeving van het plangebied geen riolering aanwezig is. Afvalwaterlozingen zijn slechts in zeer beperkte omstandigheden toegestaan. Indien uw plan zorgt voor een toename van afvalwater adviseren wij daarom contact op te nemen met het hoogheemraadschap om de mogelijkheden tot de verwerking dit afvalwater te bespreken.

4. Geen verontreiniging

U heeft aangegeven dat binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt.

Wat moet ik doen?

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Daarom is het niet doelmatig om dit af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Wij adviseren een gescheiden rioolstelsel aan te leggen binnen de nieuwe ontwikkeling.

5. Regionale waterkeringen

Uw plangebied bevindt zich binnen de zonering(en) van een regionale waterkering. Graag bekijken wij samen met u wat de invloed van uw plan op de regionale waterkering is.

Wat moet ik doen?

Wij streven ernaar binnen drie weken contact met u op te nemen om nadere afspraken te maken en advies te geven over dit belang.

Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentrajec welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.

Algemene informatie

Document naam	Omgevingsvergunning Westfriesedijk 158a Kolhorn	Ondertekentermijn	30 dagen
Document ID	5688b6be-d698-41ff-8e17-3e3ad1a28a15	Aanbieder	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	maandag 3 februari 2025 14:26 CET		

Ondertekenaar 1

	Naam		
	Verzoek verzonden	maandag 3 februari 2025 14:26 CET	E-mail adres
	Document geopend	maandag 3 februari 2025 14:27 CET	
	TAN verstuurd	maandag 3 februari 2025 14:27 CET	Mobiel nummer vingerafdruk SHA-256 cf700b9d954c90d908ad53bca820eda99b20ab9072cfe7a7580d20423bdf1d76
	TAN verificatie	maandag 3 februari 2025 14:28 CET	
	Document ondertekend	maandag 3 februari 2025 14:28 CET	

