

Landgoed 't Hart Zorg B.V.

Eiland van Maui 8
1705SG HEERHUGOWAARD

onderwerp
Omgevingsvergunning
Pagina
1/7

Verzenddatum
03-03-2021

Org. kenmerk
Z-285596

Uw kenmerk

Uw brief van

Contact

Geachte heer

Op 20 november 2020 hebben wij uw aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de bestemming i.v.m. het realiseren van kleinschalige woonzorgvoorziening voor ouderen met dementie op het perceel Hartweg 25, 1731 LT in Winkel

Besluit

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

1. *handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening* (artikel 2.1, lid 1 onder c Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht - Wabo);
2. *bouwen* (artikel 2.1, lid 1, onder a van de Wabo).

De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften vindt u verder op in de beschikking.

De aan deze vergunning verbonden voorschriften maken deel uit van de vergunning. Daar waar de voorschriften van deze vergunning afwijken van hetgeen in de bij deze vergunning horende documenten staat vermeld gelden de aan deze vergunning verbonden voorschriften.

Let op

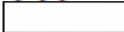
U ontvangt geen legesnota achteraf; de nota is hierbij ingesloten op pagina 6.

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

Overige gegevens

 
BIC: 

Start werkzaamheden en voltooiing melden

Wegaan er van uit dat de werkzaamheden 26 weken na vergunningsdatum starten en dat deze na 6 maanden zijn beëindigd. Als dit anders is, dient u dit bij ons aan te geven via:

<https://www.hollandskroon.nl/inwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>

Eventueel kan het ook via telefoonnummer 088-321 5000, team Toezicht en Inspectie.

Vorbereidingsprocedure

Gelet op artikel 3.10 lid 1 sub a van de Wabo is voor deze omgevingsvergunning *de uitgebreide voorbereidingsprocedure* van toepassing.

Overwegingen

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

1. Activiteit Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat in het bestemmingsplan "Buitengebied voormalige gemeente Niedorp" de bestemming "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 4 en Waterstaat-waterkering" heeft. Het verbouwen van de woning tot zorgwoning op deze locatie is in strijd met deze bestemming.

Als een activiteit in strijd is met het bestemmingsplan kan de vergunning slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 3° Wabo. Om te kunnen beoordelen of afwijken van het bestemmingsplan aan de orde kan zijn, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld die integraal onderdeel uitmaakt van deze vergunning. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarom verlenen wij de omgevingsvergunning voor dit onderdeel.

2. Activiteit Bouwen

Voor de activiteit *bouwen* moet het plan volgens artikel 2.10 van de Wabo voldoen aan de volgende criteria:

- * het geldende bestemmingsplan;
- * het Bouwbesluit;
- * de Bouwverordening;
- * redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit

Het is aannemelijk gemaakt dat het plan voldoet aan het Bouwbesluit 2012, als wordt voldaan aan de voorwaarden uit dit besluit.

Bouwverordening

Het plan voldoet aan de geldende Bouwverordening.

Ambtelijke welstandstoets

Het bouwplan is gelegen binnen het in de Welstandsnota Hollands Kroon aangewezen Welstandsluwegebied. 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 excès en voldoet aan de globale welstandsregels. Het bouwplan voldoet aan de Welstandsnota Hollands Kroon en daarmee artikel 12a van de Woningwet.

Nu afwijking is verleend van het geldende bestemmingsplan en het aannemelijk is dat het plan voor het overige voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand kan ook de omgevingsvergunning voor dit onderdeel worden verleend.

Voorwaarden

Op grond van artikel 2.22 lid 2 Wabo worden aan deze omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbonden, die nodig zijn met het oog op het belang dat voor de betrokken activiteit is aangegeven in het bepaalde bij of krachtens de artikelen 2.10 tot en met 2.20 Wabo:

1. Wij verlenen de vergunning voor de activiteit bouwen overeenkomstig het bouwplan en de bouwtekening(en) + bijlagen die bij dit besluit horen en als zodanig zijn gewaarmerkt.
2. De voorwaarden genoemd in de bijlage 'Aandachtspunten bij (ver)bouwen' zijn van toepassing.
3. Constructieve gegevens moeten uiterlijk drie weken voor aanvang van de bouw worden aangeleverd en voor aanvang zijn goedgekeurd.
4. De aanvrager dient te zorgen voor een landschappelijke inpassing van de bebouwingen het realiseren van voldoende watercompensatie e.e.a. volgens de voorwaarden zoals aangegeven in de overeenkomst.
5. De omgevingsvergunning zal worden ingetrokken, indien er binnen 3 jaar, dan wel indien de vergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a, b of g gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Voortijdig gebruik maken van de omgevingsvergunning en niet voldoen aan de voorwaarden zorgt voor een strijdig gebruik en zal leiden tot handhavend optreden.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is vooroverleg bij een uitgebreide procedure van toepassing. Gezien het beleid van het rijk in deze is vooroverleg met deze partij niet noodzakelijk.

Verklaring

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist. De gemeenteraad heeft op 5 maart 2015 het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 vastgesteld. Het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is op 13 maart 2015 in werking getreden. Op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 is in bepaalde gevallen een verklaring van geen bedenkingen niet vereist. Deze aanvraag heeft betrekking op een project waarvoor op grond van het Aanwijzings- en delegatiebesluit Wabo en Wro 2015 een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is.

Ter inzage legging

De ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken heeft voor iedereen vanaf 15-01-2021 zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn er geen zienswijzen ingediend.

Leges

Volgens de Legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag omgevingsvergunning leges verschuldigd ad. De nota treft u bijgaand aan.

Publicatie

De definitieve vergunning wordt gepubliceerd in de Staatscourant, op www.officielebekendmakingen.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl in dezelfde week als de vergunning wordt verleend. Tevens wordt deze vergunning, inclusief aanverwante bijlagen, voor de duur van 6 weken, vanaf een nader in de publicatie te noemen datum, ter inzage gelegd.

In werking treding vergunning

De vergunning treedt niet eerder in werking dan na afloop van de wettelijke beroepstermijn, zes weken na aanvang van de eerder genoemde terinzagelegging van de verleende vergunning. U kunt in de tussentijd nog geen gebruik maken van de vergunning.

Beroep

Gedurende een termijn van zes weken, gerekend vanaf de terinzagelegging van de verleende vergunning, kunnen belanghebbenden die hun zienswijze hebben gegeven op de ontwerp omgevingsvergunning, alsmede belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijzen overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht naar voren hebben gebracht, gemotiveerd beroep aantekenen bij de Rechtbank Noord-Holland, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. Voor het in behandeling nemen van een beroepsschrift is griffierecht verschuldigd. Het instellen van beroep schorst overigens niet de inwerking treding van de vergunning.

Voorlopige voorziening

Ook kan degene die beroep heeft ingesteld en er een spoedeisend belang bij heeft dat de vergunning niet in werking treedt, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de hiervoor genoemde sector.

De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Echter, indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders,

Team vergunningen

Van toepassing zijnde stukken:

- * publiceerbare aanvraagformulier, ingediend op 20 november 2020;
- * ruimtelijke onderbouwing t.b.v. Hartweg 25 Winkel;
- * milieuneutraal veranderen (voorm. 8.19 Melding Wm)
- * kadastrale kaart (situatie), blad DO-01, datum 25-11-2020; wijz. 24-12-2020;
- * plattegronden, gevels, blad DO-01, datum 18-11-2020; wijz. 18-12-2020;
- * besluit hogere waarde Wet geluidhinder;
- * anterieure overeenkomst;
- * aandachtspunten bij (ver)bouwen;
- * legesnota;

LEGESNOTA	INVULDATUM: 1 maart 2021
	Kenmerk: Z-285596
Naam	: Landgoed 't Hart Zorg B.V.
T.a.v.	:
Adres	: Eiland van Maui 8
Postcode - Woonplaats	: 1705SG HEERHUGOWAARD
Omschrijving factuur	: Z-285596 Omgevingsvergunning Hartweg 25 Winkel

Berekening:

030. bouwactiviteiten	€
036. ambtelijke welstandstoets bouwsom vanaf (10)(2b)	€
100. procedure art 2.12 lid 1a 3 ^e Wabo- v.a. 2018 buitenplanse afwijking (uitgebreid)	€
200. beoordeling bodemrapport milieukundig	€
220. Natura 2000 handelingen in het kader van natuurbeschermingswet	€

Subtotaal	:
Btw	:
Totaalbedrag	:

Bouwkosten (indien van toepassing):

Wij verzoeken u vriendelijk het bedrag ad. € binnen 30 dagen na dagtekening van deze brief over te maken op bankrekening NL82 BNGH (10)(2e), Biccode: BNGHNL2G, ten name van Gemeente Hollands Kroon onder vermelding van: Z-285596 Hartweg 25 1731 LTWinkel.

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 1.25 van het Bouwbesluit 2012.

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 <https://www.hollandskroon.nl/nwoners/bouw-of-verbouw/start-en-gereedmelding-omgevingsvergunning>

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 Areaalbeheer.

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 doorgeeft. 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 Areaalbeheer.

Een korte afsluiting van 0 tot 8 uur dient 3 werkdagen van te voren gemeld te zijn (op niet drukke doorgaande wegen). Een lange afsluiting + 8 uur, dient minimaal 6 werkdagen van te voren gemeld te zijn (op niet drukke doorgaande wegen). Bij grote (volledige) afsluitingen en op drukke doorgaande wegen en bus routes is maatwerk nodig. Daarom moeten deze minimaal 21 werkdagen van te voren gemeld worden. Dit geeft ons tijd om een publicatie te regelen en anderen partij 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.

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 in principe voor woningen maar is ook te gebruiken voor andere bouwwerken.

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 landelijk brandweerwebsite op www.brandweer.nl/woningcheck-app Heeft u vragen omtrent brandveiligheid?

Mail dan naar brandweerteamnoord@vmh.n.nl

Gegevens bevoegd gezag

Referentie nummer

Datum ontvangst

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon
zaaknummer Z-285598
datum 3 maart 2021

(10)(2e)

(10)(2e)

medewerker team Vergunningen

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/ melding

Aanvraagnummer	5614753
Aanvraagnaam	Verbouw woning Hartweg 25, Winkel
Uw referentiecode	190-79
Ingediend op	20-11-2020
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Verbouw van woning tot zorgwoning
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Constructieve veiligheid
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Hollands Kroon
Postadres:	Postbus 8 1760 AA Anna Paulowna
Telefoonnummer:	088-321 50 00
E-mailadres:	vergunningen@hollandskroon.nl
Website:	https://www.hollandskroon.nl/info/contact
Contactpersoon:	Vergunningen
Bereikbaar op:	maandag t/m vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Adres

Postcode	1731LT
Huisnummer	25
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Hartweg
Plaatsnaam	Winkel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	Ja Nee

Bouwen

Bijbehorend bouwwerk bouwen

1 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

Ja
Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

Eigen bewoning
Zorgwoning
Anders

Om welk soort zorgwoning gaat het?

Zelfstandige grondgebonden woning (individueel wonen)
Zelfstandige woning in woongebouw (individueel wonen)
Gedclusterde grondgebonden woningen i.v.m. zorg (individueel wonen)
Gedclusterde woningen i.v.m. zorg in een woongebouw (individueel wonen)
Groepswoning

Welke zorgvoorziening is aanwezig in de woningen/wooneenheden?

Geen zorg/n.v.t.
Zorg op afspraak (thuiszorg)
Zorg op afroep (zorgpost in de buurt; via intercom)
24-uurs zorg (zorgverleners in huis)

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

Het wordt geheel vervangen
Het wordt gedeeltelijk vervangen
Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Een interne verbouwing en een aanbouw

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

Ja
Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

Ja
Nee

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

541

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

745

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?	Ja
	Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1362
---	------

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	1987
---	------

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	Ja
	Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	262
--	-----

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?	351
--	-----

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?	Ja
	Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?	Ja
	Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?	Wonen
	Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?	Wonen
	Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken.	Het bouwwerk zal worden gebruikt als zorgwoning
---	---

9 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Ca			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties			

10 Uiterlijk bouwwerk/ welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt.

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

zie bijlage:
190-79_DO-01_bouwkundig_20201118

11 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

Ja
Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Formulierversie
2020.01

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

Bestemmingsplan
Beheersverordening
Exploitatieplan
Regels op grond van de provinciale verordening
Regels op grond van een AMvB
Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Zie bijlage:
GRO Hartweg 25 Winkel 2020 1113-2

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie bijlage:
GRO Hartweg 25 Winkel 2020 1113-2

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Zie bijlage:
GRO Hartweg 25 Winkel 2020 1113-2

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie bijlage:
GRO Hartweg 25 Winkel 2020 1113-2

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

Ja
Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

Ja
Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

Ja
Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
190-79_DO-01_bouwku-ndig_20201118_.pdf	190-79_DO-01_bouwkundig_20201-118.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand	2020-11-20	In behandeling
190-79_DO-02_detail-s_20201118_.pdf	190-79_DO-02_details_20201118-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Welstand	2020-11-20	In behandeling
190-79_DO-02_tech-nisch_20201118_.pdf	190-79_DO-02_t-ech-nisch_202011-18.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	2020-11-20	In behandeling
190-79_DO-100_bouw-besluit_20201118_.pdf	190-79_DO-100_-bouwbesluit_202-01118-.pdf	Gezondheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen Installaties	2020-11-20	In behandeling
_bijlage_2020110412-5813_RgDrY8vdND-eA_.pdf	AERIUS_bijlage-_20201104125813-_RgDrY8vdND-eA_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2020-11-20	In behandeling
Buren_akkoord_fam_R-os-Zeeman_.pdf	Buren akkoord fam Ros-Zeeman.pdf	Anders	2020-11-20	In behandeling
buren_akkoord_fam_v-_Baaren_.pdf	buren akkoord fam v. Baaren.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2020-11-20	In behandeling
GRO_Hartweg_25_Wink-el_20201113-2_.pdf	GRO Hartweg 25 Winkel 20201113-2.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2020-11-20	In behandeling
Notitie_stikstofdepositi-e_.pdf	Notitie stikstofdepositie.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2020-11-20	In behandeling
Notitie_wegverkeers-lawaa_.pdf	Notitie wegverkeerslaw-aa_.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2020-11-20	In behandeling
Watertoets_.pdf	Watertoets.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening	2020-11-20	In behandeling
DO-100_bouwbesluit_-bijlagen_20201118_.pdf	190-79_DO-100_-bouwbesluit_bijlagen-20201118.pdf	Gezondheid	2020-11-20	In behandeling

Achtergrondinformatie

Naam bijlage	Bestandsnaam	Datum ingediend	Status document
0201104125738_0_Gebruiksenaanlegfase_gml	AERIUS_20201104125738_0_Gebruiksenaanlegfase-gml	2020-11-20	In behandeling

Hartweg 25, Winkel

Ruimtelijke onderbouwing

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van gemeente Hollands Kroon
zaaknummer Z-285596
datum 3 maart 2021

(10)(2e)

(10)(2e)

medewerker team Vergunningen

gemeente Hollands Kroon
opdrachtgever Landgoed 't Hart Zorg
projectnummer 1052
datum 8 januari 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging projectlocatie.....	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	4
1.4	Leeswijzer.....	4
2	Planbeschrijving.....	6
3	Beleid.....	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	9
3.2.3	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020.....	10
3.3	Gemeentelijk beleid.....	11
3.3.1	Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon.....	11
3.3.2	Welstandsnota.....	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten.....	12
4.1	Archeologie en cultuurhistorie.....	12
4.2	Bodem.....	12
4.3	Natuur.....	13
4.4	Water.....	14
4.5	Geluid.....	14
4.6	Milieu zoning.....	15
4.7	Verkeer en parkeren.....	16
4.8	Luchtkwaliteit.....	17
4.9	Externe veiligheid.....	18
4.10	Duurzaamheid.....	18
4.11	Besluit m.e.r.	18
5	Financiële uitvoerbaarheid.....	20
6	Procedure omgevingsvergunning.....	21
6.1	Algemeen.....	21
6.2	Vorbereiding.....	21
6.3	Besluitvorming.....	21
6.4	Beroep en hoger beroep.....	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel Hartweg 25 te Winkel een kleinschalige woon-zorgvoorziening voor ouderen met dementie te realiseren. De voorziening wordt ondergebracht in de bestaande villa die staat op een groot perceel met een parkachtige tuin. Het gebouw zal aan de zuidzijde worden uitgebreid ten behoeve van de nieuwe functie. In totaal worden 12 zorgkamers in het gebouw worden opgenomen.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectlocatie

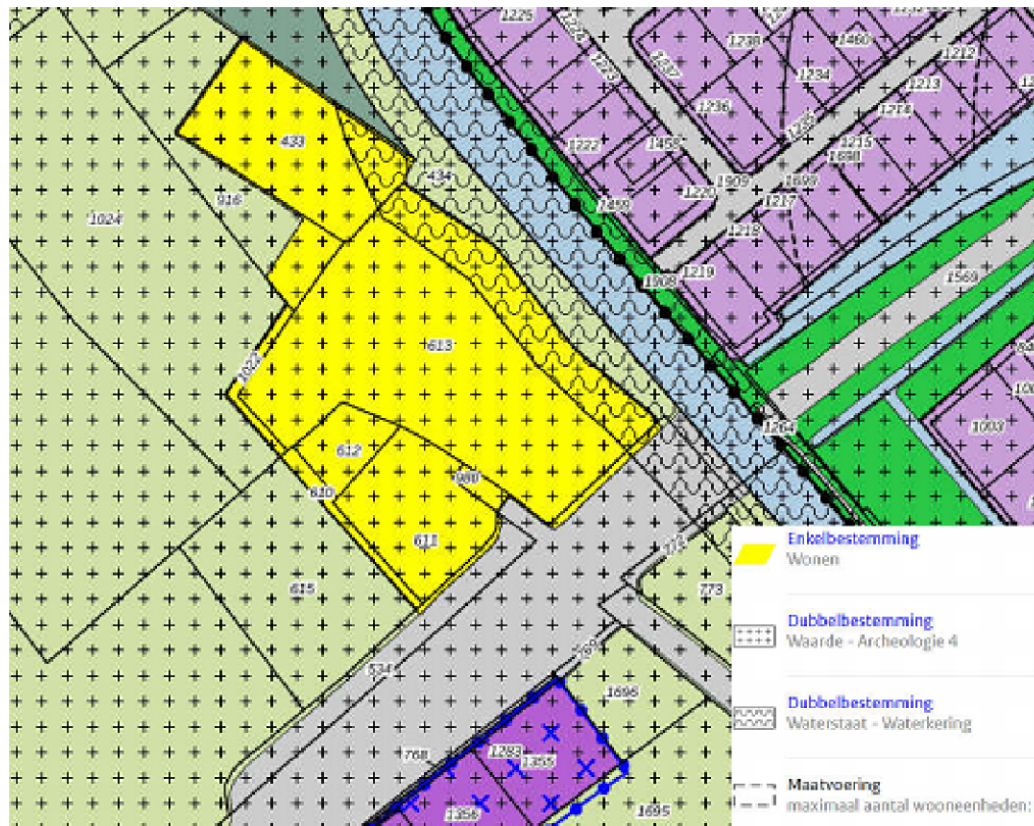
De projectlocatie ligt aan de Hartweg 25, ten westen van de kern van Winkel, en heeft betrekking op de kadastrale percelen F612 en F613. De locatie is in figuur 1.1 op luchtfoto weergegeven. De percelen zijn tezamen 20.320 m² groot.



Figuur 1.1: Luchtfoto met ligging van de projectlocatie (bron: Google Maps).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp', vastgesteld op 1 oktober 2013. De gronden van het besluitgebied hebben de bestemming 'Wonen'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ten behoeve van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'

De gronden met de bestemming Wonen zijn primair bestemd voor wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven en hobbymatig gebruik voor bed & breakfast. Ter plaatse van het bestemmingsvlak Wonen zijn maximaal 3 woningen toegestaan. Dit komt overeen met het bestaande aantal woningen.

Naast het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp' gelden ter plaatse van het plangebied ook twee zogenaamde facetbestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan 'Gedeeltelijke herziening bijgebouwenregeling in diverse bestemmingsplannen van Hollands Kroon' heeft betrekking op de bijgebouwenregeling in het bestemmingsplan. In het facetbestemmingsplan 'Parkeren en wonen' is een nieuwe definitie van wonen opgenomen (bewonen van een woning door één afzonderlijke huishouding) en is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

Het gebruik van het gebouw ten behoeve van 12 zorgkamers is in strijd met de bestemming Wonen. Er is geen sprake van bewoning door één afzonderlijk huishouden. Daarnaast is geen sprake van zelfstandige bewoning aangezien er 24 uur per dag zorgbegeleiding aanwezig is.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het

vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Planbeschrijving

De locatie aan de Hartweg 25 te Winkel vormt een bijzondere plek in het buitengebied van Winkel. Samen met de twee naastgelegen woonpercelen vormt het een groene enclave in het overwegend open polderlandschap. De locatie grenst aan het dijktracé van het kanaal Omval-Kolhorn. Aan de overzijde van het kanaal ligt het bedrijventerrein Winkelerzand.

Op het ruim 2 hectare grote perceel staat een grote rietgedekte boerderijvilla met bouwjaar 1903. De villa in de loop van de tijd verbouwd en gemoderniseerd en is in goede staat.



Afbeelding 2.1: Foto's huidige situatie

Landgoed 't Hart Zorg BV is voornemens het pand in gebruik te nemen ten behoeve van in totaal 12 kleine zorgkamers voor ouderen met dementie. Het gebouw zal hiervoor in pandig worden verbouwd en aan de zuidzijde over 2 verdiepingen worden uitgebreid. In totaal worden 3 tweepersoonskamers en 9 éénpersoonskamers in het gebouw opgenomen ten behoeve van maximaal 15 bewoners. De aanbouw krijgt een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter.

Er is sprake van 24-uurs toezicht. Dit wil zeggen dat er ook 's avonds en 's nachts één of twee zorgmedewerkers aanwezig zijn. Planologisch is de zorgfunctie primair aan het wonen.

Iedere bewoner / echtpaar krijgt de beschikking over een eigen zit/slaapkamer en badkamer en er komt een grote gezamenlijke woonkamer met open keuken. Door de huiselijke situatie is het voor de bewoners mogelijk om een zo normaal mogelijk leven te leiden. Juist de kleinschaligheid maakt dat er optimaal aandacht is voor de bewoners. De grote, parkachtige tuin biedt de gewenste rust voor de bewoners en biedt mogelijkheden voor dagbesteding. Zowel in het gebouw als daar buiten zal sprake zijn van een dementievriendelijke omgeving.

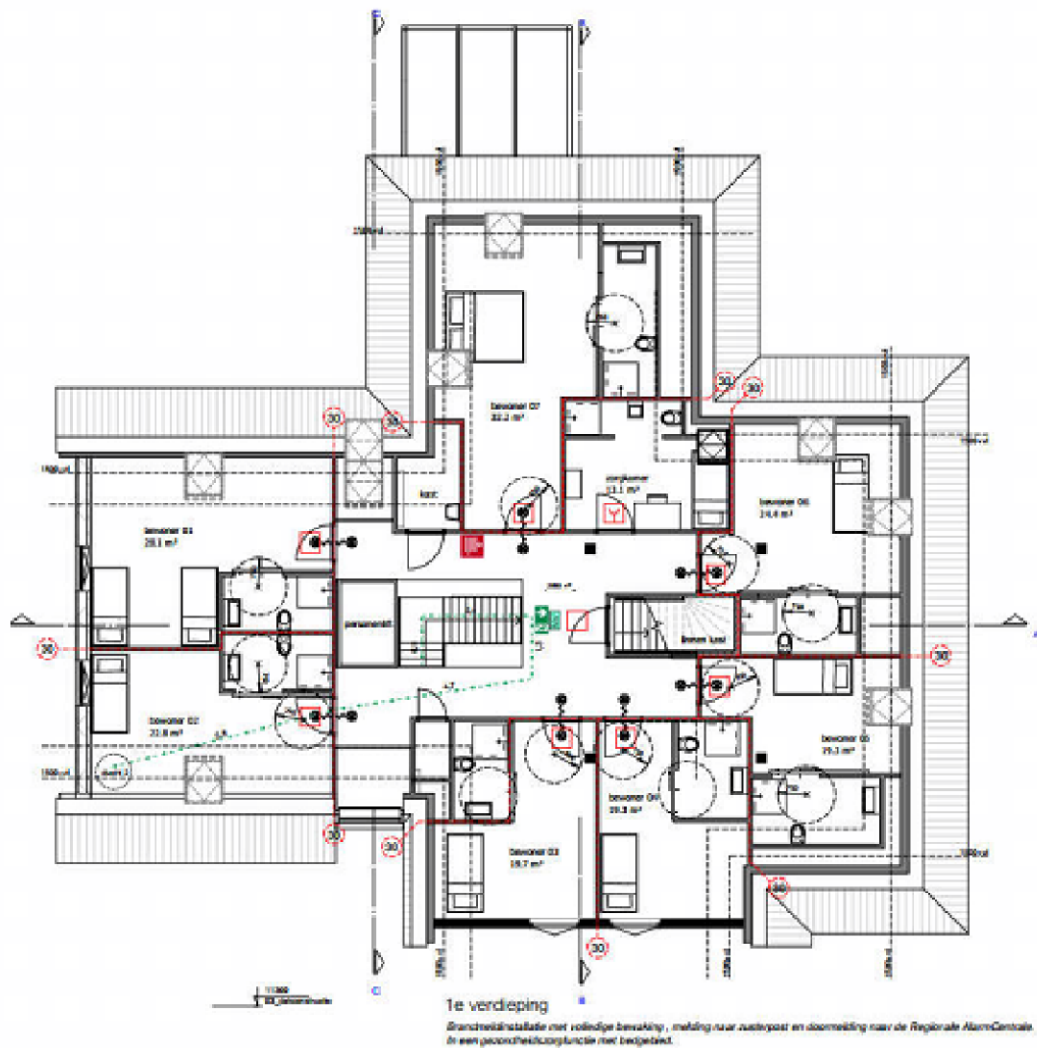
Afbeelding 2.2 geeft een visualisatie van het gebouw in de nieuwe situatie. In de afbeelding 2.3 en 2.4 zijn de plattegronden weergegeven.



Afbeelding 2.2: Visualisatie toekomstige situatie (Taats Architecten)



Afbeelding 2.3: Toekomstige situatie begane grond (Taats Architecten)



Afbeelding 2.4.: Toekomstige situatie 1^{ste} verdieping (Taats Architecten)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe functie gegeven aan een bestaand pand dat beperkt wordt uitgebreid en niet leidt tot een aantasting van landschappelijke kwaliteiten.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Er is sprake van een functiewijziging en een beperkte uitbreiding van een bestaand gebouw. Uit jurisprudentie volgt dat bij een functiewijziging beoordeeld moet worden in hoeverre sprake is van een aard en omvang dat als stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd moet worden. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en het feit dat de locatie bestemd is als Wonen wordt de ontwikkeling niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het plan. Desondanks is sprake van een duidelijke behoefte. Voor vergelijkbare zorgvoorzieningen waar dementerende ouderen kunnen verblijven, bestaan veelal wachtlijsten. Het aantal ouderen met dementie zal als gevolg van de vergrijzing toenemen. Er is een duidelijke kwantitatieve behoefte die naar verwachting de komende jaren alleen maar zal stijgen. Daarnaast is sprake van een grote kwalitatieve behoefte. Mensen blijven veelal het liefst in hun eigen huis wonen als zij zorg nodig hebben. Wanneer er echter 24 uur per dag ondersteuning of toezicht nodig is of wanneer men de regie over het leven kwijt is, is thuis blijven wonen geen optie meer. De kleinschalige groepswooning is een volwaardig alternatief gebleken van het verpleeghuis. Door de beperkte schaal wordt er ondersteuning op menselijke maat gegeven, waarin de individuele cliënt tot zijn recht komt en zich thuis voelt. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de kwalitatieve behoefte van de zorgbehoevende en de eventuele partner.

Ondanks de Ladder van duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen, kan geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdbambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling vindt plaats binnen het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Hieronder zijn de artikelen toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen

Ter plaatse van het plangebied geldt het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Binnen dit werkingsgebied kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien:

- a. op de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- b. het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en
- c. het aantal burgerwoningen niet toeneemt.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Er is ter plaatse reeds een stedelijke functie toegestaan (wonen). Het toegestane bebouwd oppervlak wordt met de ontwikkeling niet vergroot aangezien het bestemmingsplan ter plaatse maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toestaat. De uitbreiding van het hoofdbouwbestaat uit circa 90 m². Het aantal burgerwoningen neemt niet toe.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Er is uitsluitend sprake van een interne verbouwing en beperkte uitbreiding van het bestaande gebouw waarbij de bestaande landschappelijke structuren in tact blijven. De locatie maakt geen onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap.

Het onderhavige project is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie gemeente Hollands Kroon*

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

Ruimte voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven is een speerpunt binnen de gemeente Hollands Kroon. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente om die reden condities creëert voor goede, gedifferentieerde woon- en leefmilieus.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie en geeft invulling aan de gemeentelijke ambitie op het gebied voor kwalitatief hoogwaardig wonen en leven.

3.3.2 *Welstandsnota*

Het welstandsbeleid zoals dat in de gemeentelijke welstandsnota is opgenomen, is bedoeld om de balans tussen ruimtelijke kwaliteit van de gemeente en de doelstelling van minder regels goed onderbouwd te borgen. Er zijn drie typen gebieden te onderscheiden: welstandsvrij, welstandsluwn en welstandsintensief.

Betekenis voor het project

Voor deze locatie geldt de typering welstandsluwn met licht preventief welstandstoezicht. De nieuwbouw zal moeten voldoen aan de globale welstandsregels:

- 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.

Aan deze welstandsregels wordt met de transformatie en uitbreiding van het gebouw voldaan.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor dit het initiatief te worden getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie en cultuurhistorie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project

De gronden in het plangebied hebben een lage archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Met het bouwplan wordt dit oppervlak niet overschreden. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.2 Bodem

Bij het toestaan van gevoelige functies dient aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Aangetoond dient te worden of de bodem op de locatie geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De gronden kennen reeds een woonbestemming. Met het plan is geen sprake van het toevoegen van een meer gevoelige functie ten opzichte van de huidige woonfunctie.

Omdat het bebouwd oppervlak met meer dan 50 m² wordt uitgebreid, is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Er zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen, waarschijnlijk veroorzaakt door puin in de kleigrond. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uit te voeren grondwerkzaamheden voor het realiseren van de aanbouw en het toekomstig gebruik.

¹ Verkennend bodemonderzoek Hartweg 25 te Winkel, Prommenz BV, 5 januari 2021

4.3 Natuur

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

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, Zwanenwater & Pettemerduinen en Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de aard en kleinschaligheid van het plan, worden geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door de toename aan verkeer en de inzet van materieel tijdens de (ver)bouw is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd². Uit de berekeningen volgt dat er geen significante effecten als gevolg van stikstofdepositie te verwachten zijn op Natura 2000-gebieden. De maximaal berekende projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtstbijzijnde stikstofgevoelige habitattypen.

Het kanaal Omval-Kolhom is een beschermde natuurverbinding en de dijk aan weerszijden vormt onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het NNN kent in Noord-Holland geen externe werking. Echter, in het kader van de goede ruimtelijke ordening dient hier wel voldoende aandacht aan te worden besteed. Het projectgebied wordt gescheiden van dit beschermde natuurgebied met een sloot. Daarnaast is een zeer brede bomensingel aanwezig tussen de dijk en de tuin bij de toekomstige zorgaccommodatie. Gelet op de kleinschalige ontwikkeling in combinatie met de afstand tot het NNN worden geen negatieve effecten op het NNN verwacht.

Soortenbescherming

De huidige bebouwing blijft gehandhaafd. De uitbouw wordt gerealiseerd in de tuin, dat bestaat uit kort gemaaid gras, en gekoppeld aan het bestaande pand. De open te breken gevel bestaat uit een gestucte gevel met gevelbetimmering op de eerste verdieping en een rieten kap (zie afbeelding 4.1). In de stootvoegen zijn roosters aanwezig. Er zijn verder geen kieren of openingen aanwezig waar vogels of vleermuizen in zouden kunnen komen. Er vindt geen bomenkap plaats. De kans op negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna is nihil. Het uitvoeren van een (verkenkend) natuuronderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden is ten alle tijden de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van toepassing.

² Stikstofberekening Hartweg 25 Winkel, DNS Planvorming BV, 4 november 2020



Afbeelding 4.1.: Open te breken gevel en rooster in stootvoeg

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

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

Als gevolg van het bouwplan vindt een beperkte toename (circa 90 m²) aan verhard oppervlak plaats. Daarnaast wordt geen water gedempt. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. Er wordt niet gebouwd in de beschermingszone van de waterkering langs het kanaal Omval-Kolhorn.

4.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 3 november 2020

wegen op nieuwe geluidgevoelige objecten te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Zorgkamers zijn geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Hartweg. Door middel van een SRM-1 berekening⁴ is vastgesteld wat de geluidbelasting is van het wegverkeer over de Hartweg op de voorgevel van het gebouw. Uit de berekening volgt een geluidbelasting van maximaal 51 dB (incl. wettelijke correctie). Er wordt niet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Er wordt wel ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Het treffen van bron- of overdrachtsmaatregelen is gelet op de kleinschaligheid van het plan niet reëel. Er zullen hogere waarden worden aangevraagd. De gevels worden opnieuw geïsoleerd en voorzien van kozijnen en nieuwe dubbele beglazing waarmee een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.6 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandentijdstellen gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ter plaatse van het onderhavige plangebied is sprake van een rustig woongebied.

Woonzorgvoorziening

Het project voorziet in het realiseren van beschermd wonen met intensieve dementiezorg. Deze functie is niet opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor 'Artsenpraktijken, klinieken, dagverblijven' geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. De voorgenomen ontwikkeling staat een goed woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving niet in de weg.

Bedrijven in de omgeving

Een woonzorgvoorziening is een gevoelige functie. Om die reden dient te worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot bedrijfsactiviteiten in de omgeving. In dit geval is de metaal- en schroothandel aan de Zuiderkanaalweg relevant. Het betreft een categorie 3.2 bedrijf met een richtafstand van 100 meter in verband met geluid. Aan deze richtafstand tussen het bedrijf en de woonzorgvoorziening wordt voldaan. De afstand van het projectgebied tot het terrein van het bedrijf bedraagt ruim 160 meter. Bovendien zijn er woningen op kortere afstand gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarom ook niet tot een beperking in de (toekomstige) bedrijfsvoering voor het bedrijf.

⁴ Geluidberekening SRM-1 Hartweg 25 Winkel, DNS Planvorming BV, 9 december 2020

Op het ten noordoosten gelegen bedrijventerrein Winkelerzand zijn bedrijven tot en met categorie 4.2 toegestaan. Aan de zijde van het plangebied zijn echter uitsluitend bedrijven in categorie 2 en 3 aanwezig. De richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven bedraagt 100 meter. De afstand van het projectgebied tot het bedrijventerrein bedraagt ruim 130 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. De bedrijven staan een goed woon- en leefklimaat niet in de weg en worden als gevolg van het feit dat het gebouw nu alleen woonbestemming heeft, niet belemmerd in de (toekomstige) bedrijfsvoering.

Ten noorden van het plangebied is het bedrijf Friesland Campina Cheese & Butter BV gevestigd. Er wordt voldaan aan de richtafstand van het bedrijf. Met betrekking tot hinder is het aspect geluid maatgevend. Het plangebied bevindt zich buiten de 50 dB(A) contour van het bedrijf. Bovendien zijn er geluidgevoelige bestemmingen op kortere afstand aanwezig.

De voorgenomen ontwikkeling staat een goed woon- en leefklimaat bij woningen in de omgeving niet in de weg. Daarnaast zijn er geen bedrijven of functies in de omgeving die van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige zorgkamers. Omdat de locatie alleen woonbestemming heeft en de uitbreiding aan de zuidzijde is voorzien, worden bedrijven niet beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het plan.

Spuitzone bestrijdingsmiddelen

Op de agrarische gronden op circa 60 meter van de toekomstige woonvoorziening kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Ook in de tuin dient echter sprake te zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

Uit jurisprudentie volgt dat een afstand van 9,5 m bij vollegrondsteelt van gewassen voldoende wordt geacht indien het woonerf is afgeschermd door een heg, die eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen zal tegenhouden (ECLI:NL:RVS:2016:AP2373). Met ingang van 1 januari 2018 is in artikel 3.78a van het Activiteitenbesluit de verplichting opgenomen om bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen een driftreductie van ten minste 75% te bewerkstelligen. Deze verplichting is nog niet betrokken bij de richtafstand van 50 meter en 9,5 meter zoals deze in de jurisprudentie tot stand is gekomen.

Bij de agrarische gronden is sprake van een spuittechniek waarbij de spuitkoppen zich relatief dicht bij de grond bevinden. Tussen de agrarische gronden en de tuin is een brede, hoge groensingel met een breedte van minimaal 10 meter aanwezig waarmee ook in de tuin wordt voldaan aan de afstand van 9,5 meter.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat. Gelet op de brede groenbuffer is ook in de tuin sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens worden (agrarische) bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van de gebruikswijziging. Wonen is namelijk al toegestaan.

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Hieronder wordt ingegaan op parkeerbehoefte en verkeersafwikkeling met betrekking tot het plan. Beide zijn bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'

Parkeren

In maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders de 'Parkeerregels Hollands Kroon 2018' vastgesteld. De parkeerregels gaan uit van de gemiddelde parkeerkencijfers van het kenniscentrum CROW. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van deze regeling en de normen die daarin zijn opgenomen. De categorie Verpleeg- en verzorgingshuis sluit het meest aan. Voor deze categorie geldt een maximum parkeerkencijfer van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid in het gebied 'rest bebouwde kom'. Voor het buitengebied zijn geen parkeerkencijfers van toepassing. Indien wordt uitgegaan van 0,7 parkeerplaatsen per wooneenheid leidt het realiseren van 12 eenheden tot een parkeerbehoefte van 8,4 parkeerplaatsen op basis van de maximale kencijfers. Hierbij kan worden opgemerkt dat de bewoners als gevolg van hun aandoening (dementie) geen auto bezitten. De parkeervraag is volledig gebaseerd op personeel en bezoekers. In de parkeerbehoefte wordt voorzien in de parkeerbehoefte door het realiseren van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen zijn voorzien aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg, aan de oostzijde van het perceel.

Verkeer

Voor de voorgaande functie, een vrijstaande woning in het buitengebied, wordt in de CROW-publicatie uitgegaan van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag. In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers opgenomen voor zorgkamers. Derhalve is de verkeersgeneratie van de zorgkamers bepaald op basis van de berekende functie-specifieke parkeervraag. Met de aanname dat een parkeerplaats per dag 3x wordt benut (6 verkeersbewegingen), bedraagt de verkeersgeneratie circa 54 verkeersbewegingen per dag. Gelet op de goede ontsluiting van het perceel op de Hartweg zullen er geen knelpunten ontstaan in de verkeersafwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2 luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling NIBM is aangegeven dat o.a. onderstaande ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging:

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

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

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

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

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.

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

Betekenis voor het project

Transportroutes van gevaarlijke stoffen en ondergrondse buisleidingen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Het bedrijf Friesland Campina Cheese & Butter BV is op de Risicokaart aangewezen als risicovolle inrichting in verband met de koelinstallaties met ammoniak. Het plangebied bevindt zich echter ruim buiten het invloedsgebied van het bedrijf.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

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

Betekenis voor het project

Ten behoeve van de nieuwe functie worden diverse duurzaamheidsmaatregelen toegepast. Er worden zonnepanelen geplaatst en een warmtepomp en een warmte-terugwin-installatie toegepast. De gevels worden opnieuw geïsoleerd en voorzien van kozijnen en nieuwe dubbele beglazing.

4.11 Besluit m.e.r.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Het toestaan van de zorgkamers in het pand is alleen m.e.r.-(beoordelings)plichtig als het betrekking heeft op een stedelijk ontwikkelingsproject zoals beschreven in categorie D.11 van het Besluit milieueffectrapportage: *"De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord van de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene

wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Hierbij moet onder andere worden gekeken naar de aard en omvang van de wijzigingen.

De ontwikkeling heeft betrekking op het toestaan van 12 zorgkamers in een bestaand pand dat met ca. 90 m² wordt uitgebreid. Het bebouwd oppervlak neemt slechts beperkt toe. Zoals uit de vorige paragrafen blijkt zijn de ruimtelijke effecten zeer beperkt. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject waardoor het opstellen van een milieueffectrapport (Mer) niet aan de orde is.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 6 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Hollands Kroon. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie D: "Bouwprojecten voor functies op het gebied van zorg, welzijn, onderwijs, cultuur, sport, religie en dienstverlening door de overheid.". Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is voor de benodigde omgevingsvergunning niet noodzakelijk.

6.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4. Vooroverleg met de provincie zal op de gebruikelijke wijze plaatsvinden.

De bewoners van de woningen in de nabijheid van het besluitgebied, Hartweg 23 en 27, zijn door de initiatiefnemers over het plan geïnformeerd. Door beiden is aangegeven dat zij geen bezwaar hebben tegen het plan. Voor de bewoners van Hartweg 27 is hierbijaangegeven dat zij akkoord gaan onder de voorwaarde dat het aan te leggen wandelpad op meer dan 10 meter van de woning komt en een erfafscheiding wordt gerealiseerd. Hier zal door de initiatiefnemers aan worden voldaan.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Eenieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op datmoment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening word

RENVOLII

- vluchtwegaanduiding (niet zijde noodverlichting):**
rechtstreek / uitgang
- ruimte:** voorzien automatische detector / ontluimsalarm conform NEN 2535 projectie conform NEN 2535
- ruimte:** voorzien handbrandmelder conform NEN 2535 projectie conform NEN 2535
- 30 min. WBSBO**
- 30 min. WBSBO**, hooftdraagconstructie
- brandmeldinstallatie met volledige bewaking & doormelding** volgens NEN 2535, geïntificeerd als bedoeld in art. 9.20, zesde lid (ontluimsplan benodigd).
- aanduiding vluchtwegroute + afstand (m)**
- aanduiding brandslanghaspel NEN 3011**
- ruimte:** voorzien van noodverlichting
- slot** voldoet aan NEN-EN 175
- Constructieonderdelen grenzend aan de binnenlucht, niet zijnde de bovenkant van een vloer:
brandklasse: s2 D
- De bovenzijde van de vloer grenzend aan de binnenlucht:
brandklasse: D
- Constructieonderdelen grenzend aan de buitenlucht, niet zijnde een deur, raam, kozijn en bovenzijde dak:
brandklasse: D
- Een deur, raam en kozijn grenzend aan de buitenlucht:
brandklasse: D
- vluchtwegen:**
- vluchtroute conform artikel 2.102 lid 7
V1: 14 m²
V2: 19 m²
- hoogte van het aansluitende terrein: 20 -P mm
hoogte van de begane grondvloer boven het meestniveau: 00 +P mm
hoogte van de 1e verdiepingvloer boven het meestniveau: 2850 +P mm
- gebruiksoppervlakte begane grond: 302 m²
gebruiksoppervlakte 1e verdieping: 238 m²
- maximaal aantal personen begane grond: 18
maximaal aantal personen 1e verdieping: 12

LUCHTVERVERSING, conform art. 3.28 van het bouwbesluit

Door middel van WTW

TRAPVLDERAFSCHEIDING, conform art. 2.18 van het bouwbesluit

Min. hoogte trapafcheiding en leuning, 0,85m, vloerafslag: 1,0m
Openingen in afcheiding tot een hoogte van 0,7m is max. 0,1m
Openingen in afcheiding hoger dan 0,7m is max. 0,2m
Horizontale afstand vloerafcheiding is max. 0,05m
Onderbreking bovenregel van afcheiding is max. 0,1m

TRAP, conform art. 2.3 en 2.5 van het bouwbesluit

Vrij hoogte boven trap is minimaal 1,9m
Aanrede p.v. de trap is min. 0,13m
Opdrade is max. 0,22mm
Afstand van de lijnlijn tot zijkant trap min. 0,2m

INERAAKVERBODING, conform art. 2.15 van het bouwbesluit

Dauren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in een scheidingconstructie van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die bereikbaar zijn volgens de NEN 6087 voor intrusie, hebben een volgens NEN 5090 bepaalde inbraakverweerdheid welke voldoet aan ten minste weerstandklasse 2

BESCHERMING TEGEN RATTEN EN MUZEN

De uitwendige scheidingconstructie heeft geen openingen breder dan 0,01m, met uitzondering van een afsluitbare opening uitmonding van een ventilatie- of afvoerleiding en de ontlastingsafvoerleiding van een veld of huis.
De uitwendige scheidingconstructie heeft een scher mvensel met mesheld gemeten, diepte van ten minste 0,05m. Dit scherm heeft geen openingen breder dan 0,01m.

BEREIKBAARHEID EN TOEGANGELIJKHEID

breedte dagmaat binnendeurenkozijnen min 0,85m
hoogte dagmaat binnendeurenkozijnen min 2,3m
hoogte van de vloer van de begane grond, tussen de bovenkant van de afgevoerde vloer en het aansluitende terrein, is niet groter dan 0,02m

GELUIDWERING TUSSEN RUIMTEN

functie woon/woon
gundie woon/woon
Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveaoverschil voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte is niet kleiner dan 32 dB.
Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen correctiecoefficient voor de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte is niet groter dan 70 dB.
Verbluimruimten open verblijfsruimten met een oppervlakte van meer dan 10 m² voldoen met de geluidsoverdracht van een verblijfsruimte naar een andere verblijfsruimte aan de volgende eisen:

1731 LT, Winkel

(10)(2e)



kantoor:
Depotstraat 21a
1735 AK Nieuwe Niedorp

20

Architecten & 01 vindingen

(10)(2e)

(10)(2e)

www.taat.nl

ONDERDEEL: MATERIAAL: KLEUR:

kozijn: hout wit
kozijn: aluminium
ramendeuren: aluminium
muur: stuwerk
muur: als bestaand
dakafwerking: riet als bestaand

AFKORTING: OMSCHRIJVING:

hva: hemelwaterafvoer Ø80
st.l: standleiding Ø110
o.l: ontspanningsleiding Ø70
wm: opstelplaats wasautomaat
vd: opstelplaats droger
mk: meterkast
kr.l: kruipkruik 500x700mm
v.a: ventilatieleuchteafvoer
c: centrale verwarmingsunit (warmtepomp)
m: mechanische ventilatie unit
o: afzuigventilator, mechanische afzuiging

INSTALLATIE:
aansluitpunten elektrisch en waterleidingen en
aansluitpunten drinkwater- en verwarmingsvoorzieningen
voldoen aan:

- Elektra: NEN 1010,
- Water: NEN 1008,

AFKORTING: OMSCHRIJVING:

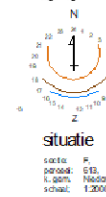
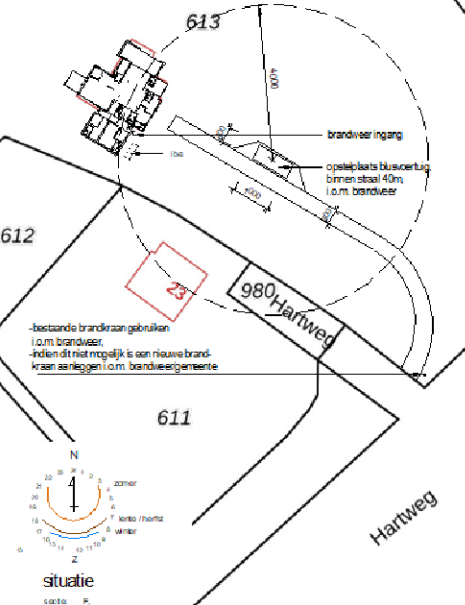
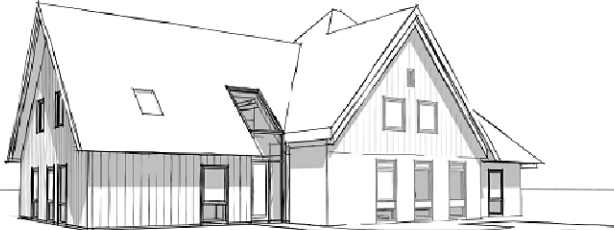
bestaand
kalkzandsteenporzoo, gemaakte houten wanden
kalkzandsteenporzoo
lichte scheidingwand
h.b.v. wand, geschilderd
Voeren van dachpels, waterdicht, scheidingconstructie, tot 1,2 m
hoogte een volgens NEN 2778
Bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/m² s10 en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/m² s10.
Voor de badruimte over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m

project: verbouw tot zorgwoning
definitief ontwerp
Landgoed 't Hart Zorg

opdrachtgever:
getekend: m. 10m, 14-12-2020
getekend: A. 20m,
schets: 1:100 30m,
datum: 25-11-2020 40m,

projectnr: 190-79 bad: DO-01

perspectief links-voor



Besluit Hogere Waarde Wet geluidhinder

Verbouwen van een woning tot zorgkamers op het perceel aan de Hartweg 25 met kavelnummer 613 sectie F te Niedorp

Burgemeester en wethouders van gemeente Hollands Kroon

Gelet op artikel 83 van de Wet geluidhinder, beschouwende de noodzaak tot vaststelling van hogere waarden verkeerslawaaï voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting in het kader van het realiseren van een 12-tal zorgkamers in het bestaande woonhuis aan de Hartweg 25 in Winkel, kadastraal bekend gemeente Niedorp sectie F, nummer 613.

Overwegende dat:

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor het perceel kadastraal Hartweg 25 in Winkel kadastraal bekend gemeente Niedorp sectie F, nummer 613 een verzoek hogere waarde is ingediend;

Buiten de bebouwde kom van Winkel, in buitenstedelijk gebied, de woning aan de Hartweg 25 wordt verbouwd en 12 zorgkamers worden gerealiseerd;

De geluidbelasting vanwege de Hartweg is ontleend aan de notitie van DNS, d.d. 3 november 2020 opgesteld door DNS Planvorming BV;

Uit de geluidberekening is gebleken dat de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï op de voorgevel aan de zijde van de Hartweg ten hoogste 51 dB L_{den} zal bedragen, na aftrek van 2 dB ex artikel 110g van de Wet geluidhinder;

Bron- en/of overdrachtsmaatregelen in deze situatie om verkeers- en vervoerskundige, financiële en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk zijn;

De toepassing van maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld geluid reducerende wegdekverharding) stuit op overwegende bezwaren van financiële aard (doelmatigheid). Het verlagen van de snelheid verdraagt zich niet met de huidige functie van de weg.

De toepassing van maatregelen (een geluidsscherm of -wal) in het overdrachtsgebied (het gebied tussen de geluidsbron, de weg(en) en de gevel(s) van de woningen waarvoor hogere waarden nodig zijn) stuit op overwegende bezwaren van financiële aard.

De zorgwoning waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd beschikt minimaal over één geluidluwe gevel.

Overeenkomstig artikel 83 jo 110a van de Wet geluidhinder in stedelijk gebied een hogere waarde kan worden vastgesteld voor nog te bouwen woningen en dat de geluidbelasting vanwege een bestaande weg in deze situatie de waarde van 63 dB L_{den} bij nieuwbouw niet te boven mag gaan;

Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is bij de totstandkoming van deze beschikking en dat de procedure overeenkomstig het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht is uitgevoerd;

Het besluit hogere grenswaarde en de daarbij behorende stukken vanaf gedurende 6 weken ter inzage hebben gelegen;

Besluiten

Gelet op het voorgaande en het bepaalde in de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht, op grond van artikel 83 jo artikel 110 van de Wet geluidhinder, de hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ten behoeve van het realiseren van een 30-tal appartementen op het perceel Hartweg 25 in Winkel, kadastraal bekend gemeente Niedorp sectie F, nummer 613 als volgt vast te stellen:

Adres- of locatieaanduiding Waarneempunt	Kadastrale aanduiding	Vastgestelde geluidbelasting Lden
Zorgwoning aan de Hartlaan 25 in Winkel	Sectie F nr. 613	51 dB
Omschrijving geluidgevoelige bestemmingen	Appartementen in appartementengebouw	
Toegepaste aftrek ex artikel 110g Wgh	2 dB	
Omschrijving geluidbron	Hartweg	

De bouwkundige voorzieningen van de geluidbelaste gevel, waarachter zich geluidgevoelige vertrekken bevinden, worden zodanig uitgevoerd dat voldaan kan worden aan een maximaal binnenniveau van 33 Lden dB overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit 2012.

De bouwkundige voorzieningen aan de gevels van de woning, dienen gebaseerd te worden op de berekende geluidbelasting, exclusief de aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.

Bijgevoegd bij het besluit is de notitie van DNS, d.d. 3 november 2020 *opgesteld door DNS Planvorming BV*;

Anna Paulowna, 01-03-2021

namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hollands Kroon,

(10)(2e)
Team vergunningen

NB

De vastgestelde hogere waarde is het gevolg van een akoestische afweging en toetsing aan de Wet geluidhinder. Zij heeft geen betrekking op andere toetsingskaders en afwegingen die in het kader van de ruimtelijke ordening (kunnen) worden gemaakt.

De verklaring van eensluidendheid

Ondergetekenden;

Namens het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Hollands Kroon, postbus 8 1760 AA Anna Paulowna, verklaard dat voormeld besluit onherroepelijk is en dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

(10)(2e)

Team vergunningen

Beroepsclausule

Gedurende de termijn van ter inzagelegging kan tegen het besluit beroep worden ingesteld door een belanghebbende die tijdig een zienswijze ten aanzien van het besluit heeft ingediend dan wel door een belanghebbende die aantoont dat hij/zij daartoe redelijkerwijs niet in staat is geweest. Tevens kan beroep worden ingesteld door een belanghebbende tegen de wijzigingen die bij de vaststelling van het besluit zijn aangebracht ten opzichte van het besluit.

Beroepschriften dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan op de dag van ter inzagelegging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de behandeling van het beroepschrift moet griffierecht worden betaald aan de Raad van State.

Degene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende die termijn naast het indienen van beroep ook een voorlopige voorziening is gevraagd. In dat geval treedt het besluit niet in werking tot op dat verzoek is beslist.

Verzoeken om voorlopige voorziening dienen te worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Bijlage(n): Geen

Zaaknummer: Z-285596

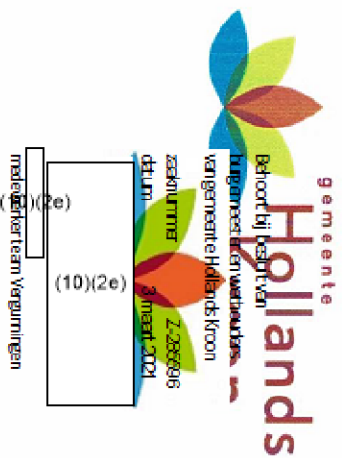
PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST

In verband met de ontwikkeling van het verbouw van woning tot zorgwoning
gelegen op het perceel Hartweg 25, 1731 LT Winkel in de gemeente Hollands Kroon.



Overeenkomst tussen Landgoed 't Hart Zorg B.V., De heer D. Droog en de gemeente Hollands Kroon

Datum: 7 januari 2021



De gemeente Hollands Kroon gevestigd te Anna Paulowna aan De Verwachting 1, in deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door Marcel Dudink, die op grond van artikel 6 van het Hollands Kroon Mandaatbesluit 2019 van 4 januari 2020 bevoegd is tot het namens de gemeente sluiten (artikel 160 Gemeentewet) en in plaats van de burgemeester ondertekenen (artikel 171 Gemeentewet) van deze overeenkomst

hierna te noemen "de gemeente"

en

Landgoed 't Hart Zorg B.V. statutair gevestigd Eliand van Maui 8, 1705SG HEERHUGOWAARD, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door De heer D. Droog en I.A.M. Huisman.

hierna te noemen "initiatiefnemer";

overwegende,

dat, initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het verbouw van woning tot zorgwoning op het perceel Hartweg 25, 1731 LT te Winkel, welk plan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

dat, de gemeente bereid is de planologische maatregel zoals deze door initiatiefnemer is aangevraagd, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel bereid verklaart de daaruit voortvloeiende planschade, inclusief wettelijke rente en advieskosten van een onafhankelijk adviseur, volledig aan de gemeente te compenseren en deze met inachtneming van artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening middels een planschadeverhaalsovereenkomst wordt geborgd;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1

Initiatiefnemer (en haar rechtverkrijgenden) onder algemene titel of die onder bijzondere titel ten aanzien van de gronden waarop het project is geïnstueerd en de daarvan volgens het plan deel uitmakende bouwwerken, verplicht zich de gemeente te vrijwaren voor planschadevergoeding ingevolge het bepaalde in afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening of een daarvoor in de plaats komende wettelijke regeling en de kosten, welke zich uit hoofde van het realiseren van de genoemde beoogde planologische wijziging kunnen voor doen.

Zo er sprake is van zich op basis van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening voortdoende planschade zal initiatiefnemer deze planschade inclusief wettelijke rente en de betreffende kosten van de onafhankelijk adviseur vergoeden aan de gemeente nadat besluitvorming door de daartoe geëigende instanties heeft plaatsgehad.

Artikel 2

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer

als gevolg van indiening van zienswijzen of bezwaarschriften, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 3

Het is initiatiefnemer zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 4

Het in deze overeenkomst opgenomen verhaal beding is gebaseerd op afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en op de gemeentelijke Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2012.

Artikel 5

Nadat het in artikel 1 genoemde besluit onherroepelijk is, deelt de Gemeente dit schriftelijk aan initiatiefnemer mede. Initiatiefnemer is verplicht binnen 14 dagen na dagtekening van die mededeling een bedrag ter hoogte van het in dat besluit genoemde bedrag te storten op bankrekening NL82BNG 0285152785 ten name van de Gemeente Hollands Kroon onder vermelding van "Planschadevergoeding Z-285596 verbouw woning tot zorgwoning".

Artikel 6

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Waarvan deze overeenkomst is opgemaakt en door partijen ondertekend.

Te Anna Paulowna,

Nieuwe Nieuwdorp

Datum 07-01-2021
de gemeente,

Datum 07-01-2021
de initiatiefnemer,

(10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)

Landgoed t Hart Zorg B.V.

(10)(2e)

(10)(2e)

(10)(2e)