

# Hogenweg 1, Schoorl

Wijzigingsplan



**Gemeente Bergen (NH)**

**projectnummer** 17\_074  
**versie** Vastgesteld  
**datum** 19 december 2017

# Inhoudsopgave

|       |                                                                               |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                                | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel .....                                                      | 4  |
| 1.2   | Ligging plangebied.....                                                       | 4  |
| 1.3   | Geldend bestemmingsplan .....                                                 | 5  |
| 1.4   | Leeswijzer .....                                                              | 6  |
| 2     | Het project.....                                                              | 7  |
| 2.1   | Bestaande situatie .....                                                      | 7  |
| 2.2   | Toekomstige situatie .....                                                    | 8  |
| 3     | Beleid .....                                                                  | 10 |
| 3.1   | Inleiding.....                                                                | 10 |
| 3.2   | Rijksbeleid.....                                                              | 10 |
| 3.2.1 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                    | 10 |
| 3.3   | Provinciaal beleid .....                                                      | 11 |
| 3.3.1 | Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening..... | 11 |
| 3.3.2 | Provinciale woonvisie 2010-2020 .....                                         | 11 |
| 3.3.3 | Conclusie provinciaal beleid .....                                            | 11 |
| 3.4   | Regionaal beleid .....                                                        | 12 |
| 3.4.1 | Regionaal Actie Programma regio Alkmaar.....                                  | 12 |
| 3.4.2 | Waterprogramma 2016 – 2020 .....                                              | 12 |
| 3.5   | Gemeentelijk beleid .....                                                     | 12 |
| 3.5.1 | Structuurvisie Landelijk Gebied .....                                         | 12 |
| 3.5.2 | Landschapsonwikkelingsplan Bergen (2011) .....                                | 13 |
| 4     | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                            | 14 |
| 4.1   | Archeologie .....                                                             | 14 |
| 4.2   | Bodemkwaliteit .....                                                          | 15 |
| 4.3   | Water.....                                                                    | 15 |
| 4.4   | Flora- en fauna.....                                                          | 16 |
| 4.4.1 | Gebiedsbescherming .....                                                      | 16 |
| 4.4.2 | Soortenbescherming.....                                                       | 16 |
| 4.4.3 | Houtopstanden.....                                                            | 17 |
| 4.5   | Bedrijven en Milieuzonering.....                                              | 18 |
| 4.6   | Verkeer en parkeren .....                                                     | 18 |
| 4.7   | Geluid .....                                                                  | 18 |
| 4.8   | Luchtkwaliteit.....                                                           | 19 |
| 4.9   | Externe veiligheid.....                                                       | 19 |
| 4.10  | Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....                                  | 20 |
| 5     | Juridische planbeschrijving .....                                             | 21 |
| 5.1   | Algemeen.....                                                                 | 21 |
| 5.2   | Verbeelding .....                                                             | 21 |
| 5.3   | Planregels .....                                                              | 21 |
| 5.4   | Handhaafbaarheid .....                                                        | 23 |
| 6     | Financiële uitvoerbaarheid.....                                               | 24 |
| 7     | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                                        | 25 |

|     |                                                    |    |
|-----|----------------------------------------------------|----|
| 7.1 | Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid ..... | 25 |
| 7.2 | Procedure wijzigingsplan .....                     | 26 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de agrarisch opstallen aan de Hogenweg 1 te Schoorl te slopen en ter compensatie een extra woning op het perceel te bouwen. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch - Landschapsbehoud'. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij bij de sloop van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning kan worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup>.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het woningbouwplan planologisch worden mogelijk gemaakt. Hiervoor is het onderhavige wijzigingsplan nodig. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met de nieuwe bestemming en bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' (het moederplan).

## 1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen ten noorden van Schoorl en ten oosten van de kern Groet. Het bevindt zich in het landelijk gebied tussen de Schoorlse duinen en de N9.



### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord, zoals het op 7 juli 2011 is vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Landschapsbehoud' met een bouwvlak opgenomen. De gronden zijn primair bestemd voor het uitoefenen van een agrarisch bedrijf. De aanwezige groensingel is als 'Groen' bestemd.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Noord' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In de bestemming 'Agrarisch - Landschapsbehoud' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij bij de sloop van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een nieuwe woning kan worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup>. De volgende voorwaarden zijn hierbij van toepassing:

- het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven alsmede de woonkwaliteit van omringende woonpercelen, mogen niet worden beperkt/ge-schaad;
- er dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld waaruit de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het perceel blijkt;
- de nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuur-historische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten en/of karakteristieken van het gebied, hetgeen dient te blijken uit het op te stellen beeldkwaliteitplan;
- de nieuwe functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak;
- ten behoeve van de nieuwe functies mag geen buitenopslag plaatsvinden;
- het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverandering mag aantoonbaar niet leiden tot een onevenredige toename; de bestaande verkeersstructuur moet de gevolgen van de functieverandering naar aard en omvang kunnen verdragen;
- milieuaspecten moeten worden meegewogen;
- er dient ten behoeve van de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid te zijn op het eigen (achter)erf;
- bij sloop van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup>; indien de oppervlakte van

de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 1.000 m<sup>2</sup>, dient het meerdere eveneens te worden gesloopt verminderd met de maximale toegestane erfbebouwing bij woningen;

- de nieuw te bouwen woning dient gesitueerd te zijn aan en gericht te zijn op de openbare weg (niet bouwen op het achtererf);
- voor de nieuw te bouwen woningen, zijn de voor dat gebied gebruikelijke regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en kapvormen van toepassing.

#### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.



## 2 Het project

### 2.1 Bestaande situatie

De Hogenweg 1 te Schoorl bestaat uit een agrarische enclave in het open weidelandschap van de strandvlakte, gelegen achter het brede duinmassief van Groet, nabij het Noordhollands kanaal. De bebouwing is relatief jong, pas na de grote ruilverkavelingen in de regio en de schaalvergroting in de landbouw, is hier in 1979 een melkveehouderij gesticht.

Het erf is bijna 1,7 hectare groot en grotendeels omzoomd met een stevige windsingel van populieren en ondergroei. Deze beplanting maakt tevens dat de bebouwing maar beperkt zichtbaar is, alleen de aanwezige schuur en stallen komen in beeld wanneer men over de Breelaan vanaf het dorp richting N9 rijdt. De bedrijfsgebouwen bestaan uit een ligboxenstal en een werktuigenschuur. Beiden zijn mest asbestplaten afgedekt. Tevens is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig evenals een mestsilo en opslag voor kuilgras.



### Afbeelding 3: Bestaande situatie

De huidige eigenaar heeft als gevolg van de realisatie van extra stallen bij het moederbedrijf, geen behoefte meer aan het in bedrijf houden van de onderhavige locatie. Er is gekozen voor concentratie op één locatie.

In deze nieuwe opzet zijn de bedrijfsopstallen aan de Hogenweg in Schoorl niet meer nodig en wil de eigenaar de agrarische gebouwen, behalve de woning, slopen. Ter compensatie van de sloop wil de eigenaar een (extra) woning realiseren en de agrarische bestemming omzetten in een woonbestemming. De bijbehorende landbouwgrond zal worden gebruikt voor de exploitatie van het melkveebedrijf in Bergen.

Het veehouderijgebied waarin het bedrijf zich bevindt, ligt enigszins geïsoleerd doordat het ingesloten ligt tussen de duinen, het Noordhollandsch Kanaal en bollengronden. De beperkte hoeveelheid grond, de kleine huiskavel, de gedateerde gebouwen en het gebrek aan mogelijkheden in de omgeving, zorgen ervoor dat in deze situatie het bedrijf als zelfstandig melkveebedrijf weinig toekomstperspectief heeft. De Stichting Agrarische beoordelingscommissie heeft geconcludeerd dat mogelijkheden voor alternatieve agrarische bestemmingen beperkt zijn, waardoor het omzetten van het bouwperceel naar een woonbestemming en het saneren van de bedrijfsgebouwen een goed alternatief is<sup>1</sup>.

## 2.2 Toekomstige situatie

De bestaande agrarische bebouwing en opslag voor kuilgras en mestsilos wordt conform de in het bestemmingsplan opgenomen regeling gesloopt. De kavel wordt vervolgens kadastraal gesplitst waarbij op de tweede kavel volgens de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan een nieuwe woning van maximaal 650 m<sup>3</sup> kan worden gebouwd.

Het woonhuis aan de Hogenweg 1 blijft in beginsel behouden. Het is aan de nieuwe eigenaar of deze woning wordt verbouwd of dat deze geheel gesloopt zal worden en er eventueel nieuw- bouw zal plaatsvinden. Beide kavels krijgen de bestemming 'Wonen – 3' waarbij per bouwvlak een woning is toegestaan met een maximale inhoud van 650 m<sup>3</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 meter. Voor stolpeigen cultuurhistorische accenten kan door middel van een binnenplanse afwijking een maximale goothoogte van 4 meter worden toegestaan. Naast de woningen kunnen bijgebouwen tot 50% van de gesloopte oppervlakte, met een maximum oppervlak van 150m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Onder voorwaarden is de realisatie van een paardenbak en zwembad mogelijk.

Binnen de bestemming 'Wonen – 3' kunnen naast de woonfunctie via een afwijkingsbevoegdheid, ondergeschikt aan de woonfunctie, ook nevenfuncties als agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten, recreatieve functies en dienstverlening worden gerealiseerd.

### *Landschappelijke inpassing*

De op te splitsen kavel met kenmerkende beplantingssingel ligt vrij in het landschap en is vanuit de ruime omgeving goed zichtbaar, juist door de stevige groenstructuur. De bebouwing valt grotendeels weg achter het groen, behoudens de huidige stallen, gezien vanuit de zuidelijke richting, vanaf de Breelaan. Na sloop van de agrarische stallen, mestsilos en de voorzieningen voor opslag van kuilgras en het verwijderen van de erfverhardingen, resteert de bestaande woning en een braak liggend perceel, omsloten door opgaand groen. Dit perceel kan vervolgens gesplitst worden. Het heeft de voorkeur de kavels middels een smalle sloot van elkaar te scheiden en zo te laten voegen in de onregelmatige blokverkaveling van de strandvlakte.

De groensingel rondom het grootste gedeelte van het perceel is als zodanig bestemd en zal grotendeels behouden blijven. Waar nodig zal een entree vanaf de Hogenweg worden aangelegd middels een duikerdam. Het verdient de aanbeveling om de ondergroei aan de voorzijde van de kavel op te schonen zodat er een subtiel doorzicht naar de kavel ontstaat, het groen

<sup>1</sup> Advies Agrarische beoordelingscommissie Hogenweg 1 te Schoorl, 30 december 2016



hoeft immers geen buitenopslag op het boeren erf meer aan het zicht te onttrekken. Het te kappen groen kan worden gecompenseerd door langs de gedeelde erfgrans een afscheidende groensingel aan te planten. Ook aan de achterzijde van het perceel kan het groen uitgedund worden om zo aan de lokale karakteristiek; doorzicht naar het duinmassief, te voldoen. Het geeft de nieuwe woning bovendien een betere bezonning.

De inpassing van de nieuwe bebouwing kan verschillende vormen aannemen. In de context van de omliggende bestemming 'Agrarisch - Landschapsbehoud' is het voornemen om de nieuwbouw in authentieke stolpvorm plaats te laten vinden.

Afbeelding 4 geeft een mogelijke invulling van de locatie weer. In het opgestelde beeldkwaliteitsplan<sup>2</sup> zijn de voorwaarden wat betreft beeldkwaliteit opgenomen.



Afbeelding 4: Indicatieve invulling toekomstige situatie

<sup>2</sup> Beeldkwaliteitsplan Hogenweg 1 Schoorl, Bureau De Klare Lijn, 21 maart 2017

## 3      **Beleid**

### 3.1      **Inleiding**

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

### 3.2      **Rijksbeleid**

#### 3.2.1      *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

#### *Betekenis voor het project*

In de Handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu is met betrekking tot 'ruimte voor ruimte'-plannen aangegeven dat de meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen. In de handreiking is aangegeven dat de toepassing van de ladder dan niet nodig is. In het onderhavige geval is sprake van een force reductie in bebouwd oppervlak.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen<sup>3</sup>.

Tevens volgt uit een andere uitspraak dat wanneer “*ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mogelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling*”<sup>4</sup>. Omdat met het onderhavige plan de bouwmogelijkheden beperkt worden ten opzichte van de huidige situatie, is van dit laatste geen sprake.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

<sup>3</sup> Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

<sup>4</sup> Uitspraak van de ABRS d.d. 20-04-2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:1075

### 3.3 Provinciaal beleid

#### 3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen. Het beleid zoals neergelegd in de structuurvisie, is in de Provinciale ruimtelijke verordening in regels gevat. In de verordening is onderscheid gemaakt tussen landelijk gebied en bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkeling is in principe mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied en slechts onder voorwaarden buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

#### *Betekenis voor het project*

Dit wijzigingsplan ziet op de sloop van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing en de mogelijkheid tot bouw van één (extra) woning. De mogelijkheid hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Het plan leidt tot een grote afname aan bouwmogelijkheden. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De locatie ligt binnen aardkundig waardevol gebied. Omdat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt binnen een voormalig groot agrarisch bouwblok en de bouwmogelijkheden flink verkleind worden, heeft het onderhavige plan een positief effect op het behoud van aardkundige waarden.

#### 3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

#### *Betekenis voor het project*

De ontwikkeling, waarbij een kwalitatief hoogstaande woning zal worden gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

#### 3.3.3 *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

### 3.4 Regionaal beleid

#### 3.4.1 *Regionaal Actie Programma regio Alkmaar*

De provincie Noord-Holland wil eraan bijdragen dat de inwoners van Noord-Holland in 2020 beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Daartoe heeft zij het instrument Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP) ontwikkeld. Hierin maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Het Regionaal Actie Programma<sup>5</sup> is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de regio Alkmaar (in casu de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijp, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer). In het RAP is aangegeven dat voor de nieuwbouwprogrammering de actuele provinciale prognose voor demografie en woningbouw en andere recente prognoses worden gehanteerd. Uitgangspunt is daarbij dat iedere gemeente in de regio Alkmaar de lokale uitbreidingsbehoefte kan faciliteren. Bij de prognose wordt een bandbreedte gehanteerd waarbij afwijkingen zowel aan de bovenkant als de onderkant mogelijk zijn. Met de harde plancapaciteit wordt de actuele uitbreidingsbehoefte niet geheel ingevuld. De extra woning die met dit wijzigingsplan extra wordt mogelijk gemaakt is passend binnen de aanwezigheids behoefte.

#### 3.4.2 *Waterprogramma 2016 – 2020*

In het Waterprogramma 2016 – 2020 (vijfde Waterbeheersplan) staan het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) samen met alle partners gaat uitvoeren. Het Waterprogramma is op 3 november 2015 vastgesteld. De doelstellingen van het waterbeheer van HHNK zijn: de zorg voor schoon en gezond water, het garanderen van veilige dijken en het waarborgen van de waterveiligheid voor de toekomst. Het waterprogramma, waarin gebiedsgericht effectief samenwerken, efficiency en duurzaamheid centraal staan, verbindt onderwerpen aangaande de programma's en beheerstaken van HHNK die elkaar raken. Het Waterprogramma geeft richting aan het waterbeheer, waarbij klimaatverandering en de veranderende maatschappij zorgen voor aanscherping en heroverweging van eerdere waterprogramma's. Onderwerpen als wateroverlast, watertekort en crisisbeheersing zijn hierin meegenomen.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 *Structuurvisie Landelijk Gebied*

Op 9 december 2010 heeft de gemeente Bergen de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de gewenste ontwikkeling van ons landelijk gebied. Het is een visie voor de komende 10 jaar; een leidraad die richting geeft aan het eigen gemeentelijk handelen en helpt bij het maken van keuzes met de blik gericht op de toekomst.

In de visie op 2020 is aangegeven dat het waardevolle agrarische cultuurlandschap behouden moet blijven waarbij verrommeling moet worden tegengegaan. Aangegeven is dat vrijkomende agrarische bebouwing ruimte biedt aan realisatie van nieuwe woningen.

Het karakter van de polders, een open agrarisch weidegebied, blijft ook tot 2020 het beeld bepalen doordat weidebouw de hoofdfunctie is. Schaalvergroting van agrarische bedrijven is hierbij niet uitgesloten. Passend binnen het landschap kan per bedrijf op maat een vergroting plaatsvinden. Daarnaast kunnen agrariërs zich ook gaan verbreden of functieverandering op het erf doorvoeren door het aanbieden van vormen van recreatie (kamperen, boerenkamer), zorg, wonen en natuur.

*Betekenis voor het project*

---

<sup>5</sup> Regionaal Actie Programma Regio Alkmaar 2016-2020, 6 juni 2017

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verrommeling tegengegaan. In hoofdstuk 2 is gerefereerd aan het advies van de Stichting Agrarische beoordelingscommissie waarin is geconcludeerd dat mogelijkheden voor alternatieve agrarische bestemmingen op de onderhavige locatie beperkt zijn. Bij de bouw van een nieuwe woning vormt het agrarisch beeldkarakter een leidraad. De omliggende gronden blijven voor veeteelt in gebruik.

### *3.5.2      Landschapsonwikkelingsplan Bergen (2011)*

Het belangrijkste doel van het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het buitengebied van de gemeente Bergen. Hierbij vormen de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polder een belangrijk uitgangspunt. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Het LOP sluit aan op de Structuurvisie Landelijk Gebied.

In het LOP is onder andere aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen voldoende aandacht moet worden gegeven aan ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorische waarden. Er dient te worden ingezet op een samenhangende ruimtelijke kwaliteit van bebouwing, beplanting en omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het Landschapsonwikkelingsplan doordat een goede balans is gezocht tussen bebouwing, omgeving en de aanwezige beplanting.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal aspecten. Voor verschillende milieu- en omgevingsfactoren zijn geen specifieke onderzoeken noodzakelijk. Hieronder is per aspect aangegeven in hoeverre kan worden volstaan met een algemene omschrijving of dat specifiek onderzoek noodzakelijk is.

### 4.1 Archeologie

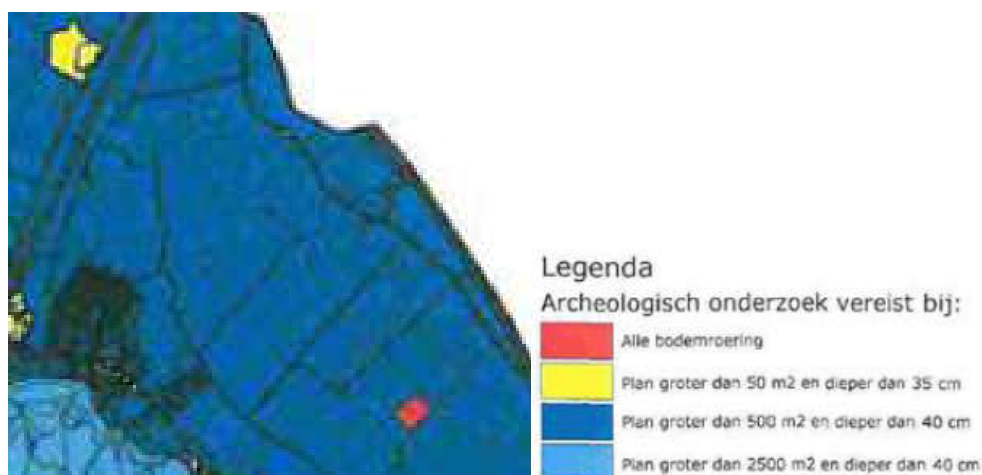
Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Op basis van verschillende bureauonderzoeken van de Cultuurcompagnie (voorheen Stichting Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland) is een algemene beleidskaart opgesteld voor de hele gemeente Bergen, waarin de verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn weergegeven. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar archeologische regimes, die in de gehele gemeente worden toegepast.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het perceel geldt een beschermingsregime waarbij rekening moet worden gehouden met archeologische waarden vanaf plannen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm. Omdat met het plan minder dan 500 m<sup>2</sup> wordt bebouwd, is archeologisch onderzoek niet benodigd.

Er bestaat altijd kans dat er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen. In dat geval is men verplicht dit zo snel mogelijk te melden bij het Provinciaal depot voor bodemvondsten in Noord-Holland.



Afbeelding 5: Uitsnede archeologische beleidskaart

## 4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

### *Betekenis voor het project*

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Naast het Bodemloket is ook de 'Bodemkwaliteitskaart regio Kop van Noord-Holland' geraadpleegd. Ook deze kaart geeft geen aandachtspunten weer.

Er is geen aanleiding om bodemverontreiniging op de locatie te verwachten. Na de sloop van de opstallen zal, in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

## 4.3 Water

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

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

### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.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.

### Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige locatie voor een groot deel bebouwd en verhard. In de nieuwe situatie zal het bebouwd en verhard oppervlak flink afnemen. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

### Waterkwaliteit en riolering

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het water van de bebouwing en omliggende verhardingen kan rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater danwel infiltreren in de grond. Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitloegbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Er ligt geen rioolstelsel in de directe omgeving van het plangebied. De bestaande woning loost het afvalwater in een septic tank. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woning zal ook op een individuele septic tank worden aangesloten.

#### 4.4 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. Door Bureau Aandacht Natuur is een ecologische quickscan uitgevoerd<sup>6</sup>. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

##### 4.4.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het intensief agrarisch landschap en de minimale afstand van 1,5 km, wordt niet verwacht dat er negatieve effecten zijn te verwachten op de Natura 2000 gebied Schoorlse Duinen en Abtskolk & de Putten. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Tevens vinden de werkzaamheden niet plaats in terrein die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een ecologische verbindingzone (evz) of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

##### 4.4.2 Soortenbescherming

###### Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

###### Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

In de windsingel is een mogelijk buizerdnest aangetroffen. Of de nestlocatie met de voorgenomen werkzaamheden wordt verwijderd of verstoord is in dit stadium nog niet duidelijk. Met de herinrichting van het erf wordt niet verwacht dat het functioneel leefgebied van de buizerd wordt aangetast, aangezien het erf hier slechts een klein onderdeel van is. Het territorium van een buizerd beslaat over het algemeen een zone rondom het nest van enkele kilometers. Dit deel van de singel en het nest kunnen mogelijk behouden blijven met de plannen, waardoor een ontheffingsaanvraag wellicht niet aan de orde is. Echter kan er met de voorgenomen bouwwerkzaamheden sprake zijn van indirecte verstoring door uitvoerende werkzaamheden tijdens het broedseizoen. Nader onderzoek in het voorjaar (broedperiode) zal moet uitwijzen of het nest daadwerkelijk in gebruik is door buizerd. Aan de hand van het nader onderzoek zal moeten blijken of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk is.

Nader onderzoek naar andere jaarrond beschermde vogelsoorten is echter niet aan de orde. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die wijzen op het voorkomen van gebouw bewonende soorten in het woonhuis of de agrarische opstallen. De betreffende daken zijn dusdanig geconstrueerd dat nestlocaties van huismus of gierzwaluw niet worden verwacht.

<sup>6</sup> Quickscan Wet Natuurbescherming Herinrichting Hogenweg 1 te Schoorl, Bureau Aandacht Natuur, 2 maart 2017

Verder zijn in de schuren of stallen geen braakballen of uitwerpselen gevonden van soorten als kerkuil en steenuil. Wel broed torenvalk, gezien het gedrag en aangetroffen uitwerpselen, vermoedelijk in de kapschuur of de loopstal.

#### *Zoogdieren*

Op de projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten. Het betreft het voorkomen van marterachtigen (wezel, hermelijn of bunzing) en vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer.

Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren op het erf, in de windsingel of de bijgebouwen een rust- en verblijfplaats hebben. Voor de sloop van de agrarische opstallen en kap (van een deel) van de singel is een nader onderzoek naar het voorkomen van marterachtigen noodzakelijk. Aan de hand van het nader onderzoek zal moeten blijken of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten aan de orde is.

Binnen het projectgebied kunnen mogelijke enkele vleermuizen worden verwacht. Van potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen is binnen de projectlocatie geen sprake. De te slopen bebouwing is onvoldoend geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen en ook in de singel zijn geen (oude) bomen met geschikte boomholtes aangetroffen. Een nader onderzoek naar vleermuizen of een ontheffingsaanvraag is in dit geval niet aan de orde.

#### *Amfibieën*

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen werkzaamheden wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van het projectgebied. Ten tijde van het terreinonderzoek waren verschillende plassen en natte terreindelen aanwezig op de projectlocatie. Gezien deze natte terreintypen kan worden verwacht dat ook rugstreeppad op het erf voorkomt. Een nader onderzoek naar het voorkomen van rugstreeppad is dan ook noodzakelijk. Ten behoeve van rugstreeppad is tevens mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort. Als zodanig is de soort dan ook in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. In verband met de verdere ontwikkeling van het terrein is het sterk aan te raden om nader onderzoek te verrichten naar het voorkomen van deze soort op en in de directe omgeving van het projectgebied. Indien genoemde soort tijdens de uitvoering wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing noodzakelijk.

Nader onderzoek naar het voorkomen rugstreeppad zal moeten uitwijzen of de soort daadwerkelijk voorkomt op of in de omgeving het de projectlocatie. Nader onderzoek naar rugstreeppad bestaat uit minimaal twee avondrondes in het voortplantingsseizoen van de soort (half april t/m half juni). Aan de hand van het nader onderzoek zal moeten blijken of een ontheffing, dan wel mitigerende/compenserende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk zijn. Indien rugstreeppad voorkomt op de of in de omgeving van de projectlocatie zal moeten worden gezien welke mitigerende dan wel compenserende maatregelen noodzakelijk zijn om een negatief effect te voorkomen. Met het nemen van afdoende mitigerende maatregelen kan een ontheffing of positieve beoordeling worden verkregen.

#### *4.4.3 Houtopstanden*

Met de werkzaamheden is het mogelijk dat dellen van de singel worden verwijderd ten behoeve van de herinrichting van het perceel tot twee erven. De houtopstanden liggen

buiten de bebouwde kom en vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming. Indien blijkt dat met de werkzaamheden meer dan 10 are aanhoutopstand wordt verwijderd is een kapmelding bij het bevoegd gezag (provincie / RUD) noodzakelijk. Tevens moet dan te worden voldaan aan de herplantplicht.

#### 4.5 Bedrijven en Milieuzonering

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

In de directe omgeving zijn geen bedrijven of inrichting aanwezig, die voor hinder kunnen kunnen zorgen. Het meest nabijgelegen agrarisch bedrijf bevindt zich op circa 150 meter van het plangebied. De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven alsmede de woonkwaliteit van omringende woonpercelen, worden niet geschaad danwel beperkt.

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

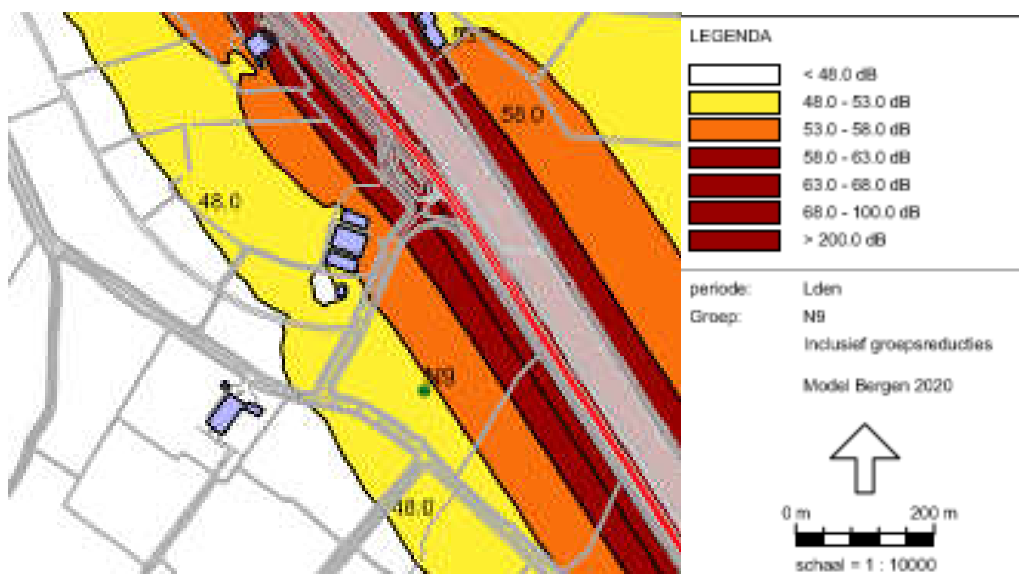
#### 4.6 Verkeer en parkeren

In vergelijking tot de huidige situatie zal de verkeersgeneratie naar verwachting afnemen. Van agrarisch landbouwverkeer dat in de huidige situatie van en naar de locatie rijdt, is straks geen sprake meer.

Parkeren voor beide woningen vindt op eigen terrein plaats.

#### 4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden. Het plangebied ligt niet binnen de geluidszone van de N9 (200 meter). In het kader van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord zijn de geluidcontouren van de N9 inzichtelijk gemaakt. Afbeelding 6 geeft aan dat in het plangebied ruimschoots voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB.



Het plangebied ligt wel binnen de geluidzone van de Hogenweg. Op de Hogenweg zijn geen tellingen bekend. De gemeente Bergen schat in dat de verkeersintensiteit maximaal 500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Op grond van deze lage intensiteiten in combinatie met de afstand van de woningen tot de weg (meer dan 25 meter) is er geen aanleiding om aan te nemen dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Een goed woon- en leefklimaat is met betrekking tot het aspect geluid geborgd en een verzoek om hogere waarden is niet aan de orde.

#### **4.8 Luchtkwaliteit**

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. De ontwikkeling is aan te duiden als Niet in betekende mate. Er is geen luchtkwaliteitonderzoek nodig.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Bij ontwikkeling van nieuwe functies die een risico kunnen veroorzaken of bij ontwikkeling van risicogevoelige functies dient onderzoek plaats te vinden naar eventuele gevolgen voor het plaatsgebonden en groepsrisico.

De N9 is aangewezen als weg waar vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt op circa 340 meter van de N9. Gezien de grote afstand en de beperkte risicocontouren heeft dit geen invloed op de locatie.

Op circa 200 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Het betreft leiding A-637 met een druk van 66 bar. Het invloedsgebied van deze leiding reikt niet tot aan het plangebied en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling op deze locatie.

Er zijn vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig die de uitvoering van het plan in de weg staan.





Afbeelding 7: Uitsnede Risicokaart

#### 4.10 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### 5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

### 5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komt de volgende bestemming voor:

- Groen
- Wonen - 3

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

In het wijzigingsplan is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord.

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

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

### *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

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

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen

De bestaande groensingel is als 'Groen' bestemd conform het vigerende bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, beplantingen en een in- en uitrit. Bouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

- Artikel 4: Wonen – 3

De als 'Wonen - 3' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, eventueel in combinatie met de uitoefening van aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water toegestaan. Er zijn twee woningen toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 9 meter. Voor stolpeigen cultuurhistorische accenten kan door middel van een binnenplanse afwijking een maximale goothoogte van 4 meter worden toegestaan. De inhoud bedraagt per woning maximaal 650 m<sup>3</sup>. De woningen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd.

### *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 5: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 6: Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande maten en overschrijding van bouwgrenzen.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 8: Algemene wijzigingsregels

Op basis van de algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de daarbij gestelde voorwaarden.

#### *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 9: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het wijzigingsplan.

- Artikel 10: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het wijzigingsplan aan.

#### **5.4 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan danwel wijzigingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. 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. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Noord zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een extra woning. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

| Voorwaarde                                                                                                                                                                                                                                            | Toelichting Hogenweg 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Het agrarisch gebruik is beëindigd en agrarisch hergebruik is aantoonbaar niet mogelijk.                                                                                                                                                              | De Stichting Agrarische beoordelingscommissie heeft geconcludeerd dat mogelijkheden voor alternatieve agrarische bestemmingen beperkt zijn, waardoor het omzetten van het bouwperceel naar een woonbestemming en het saneren van de bedrijfsgebouwen een goed alternatief is. Zie paragraaf 2.1 en het afzonderlijke rapport dat als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen. |
| De bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven alsmede de woonkwaliteit van omringende woonpercelen, mogen niet worden beperkt/geschaad.                                                                        | In paragraaf 4.5 is aangetoond dat er geen knelpunten zijn met betrekking tot nabijgelegen agrarische bedrijven en woningen.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Er dient een beeldkwaliteitplan te worden opgesteld waaruit de nieuwe stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het perceel blijkt.                                                                                                             | Het beeldkwaliteitplan vormt een bijlage bij dit wijzigingsplan. In paragraaf 2.2 is hier nader op ingegaan.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| De nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten en/of karakteristieken van het gebied, hetgeen dient te blijken uit het op te stellen beeldkwaliteitplan. | Het beeldkwaliteitplan vormt een bijlage bij dit wijzigingsplan. In paragraaf 2.2 is hier nader op ingegaan.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| De nieuwe functies mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak.                                                                                                                                                 | De nieuwe woning wordt gesitueerd binnen het (voormalige) agrarische bouwvlak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ten behoeve van de nieuwe functies mag geen buitenopslag plaatsvinden.                                                                                                                                                                                | Er vindt geen buitenopslag plaats.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverandering mag aantoonbaar niet leiden tot een onevenredige toename; de bestaande verkeersstructuur moet de gevolgen van de functieverandering naar aard en omvang kunnen verdragen.          | In paragraaf 4.6 is aangegeven dat de verkeersgeneratie naar verwachting zal afnemen. Van agrarisch landbouwverkeer dat in de huidige situatie van en naar de locatie rijdt, is straks geen sprake meer.                                                                                                                                                                          |
| Milieuaspecten moeten worden meegewogen.                                                                                                                                                                                                              | Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten voor milieu- en omgevingsfactoren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Er dient ten behoeve van de nieuwe functie voldoende parkeergelegenheid te zijn op het eigen (achter)erf.                                                                                                                                             | Er is voldoende parkeergelegenheid op beide percelen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bij sloop van ten minste 1.000 m <sup>2</sup> voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag een nieuwe woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 650 m <sup>3</sup> ; indien de oppervlakte van de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen meer bedraagt dan 1.000 m <sup>2</sup> , dient het meerdere eveneens te worden gesloopt verminderd met de maximale toegestane erfbouw bij woningen. | De agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. Enkel de bedrijfswoning blijft (vooralsnog) behouden. |
| De nieuw te bouwen woning dient gesitueerd te zijn aan en gericht te zijn op de openbare weg (niet bouwen op het achtererf).                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De nieuwe te bouwen woning wordt gesitueerd aan en gericht op de openbare weg.                               |
| Voor de nieuw te bouwen woningen, zijn de voor dat gebied gebruikelijke regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en kapvormen van toepassing.                                                                                                                                                                                                                                                             | Dit is vertaald in het onderhavige wijzigingsplan en beeldkwaliteitsplan.                                    |

## 7.2 Procedure wijzigingsplan

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Hieronder is de gevolgde procedure stapsgewijs toegelicht.

Het concept ontwerp wijzigingsplan is voorgelegd aan de betrokken bestuurlijke instanties, zoals waterschap, provincie en andere diensten die betrokken zijn bij dit plan. Dit bestuurlijk vooroverleg is verplicht op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn geen reacties ontvangen in het kader van het vooroverleg die betrekking hebben op de inhoud van het wijzigingsplan.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 18 januari 2018 voor 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.