

**Bestemmingsplan Noordschinkeldijk 7
nabij Callantsoog**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog

V A S T G E S T E L D

Inhoud

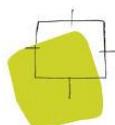
Toelichting en bijlagen

Regels

Verbeelding

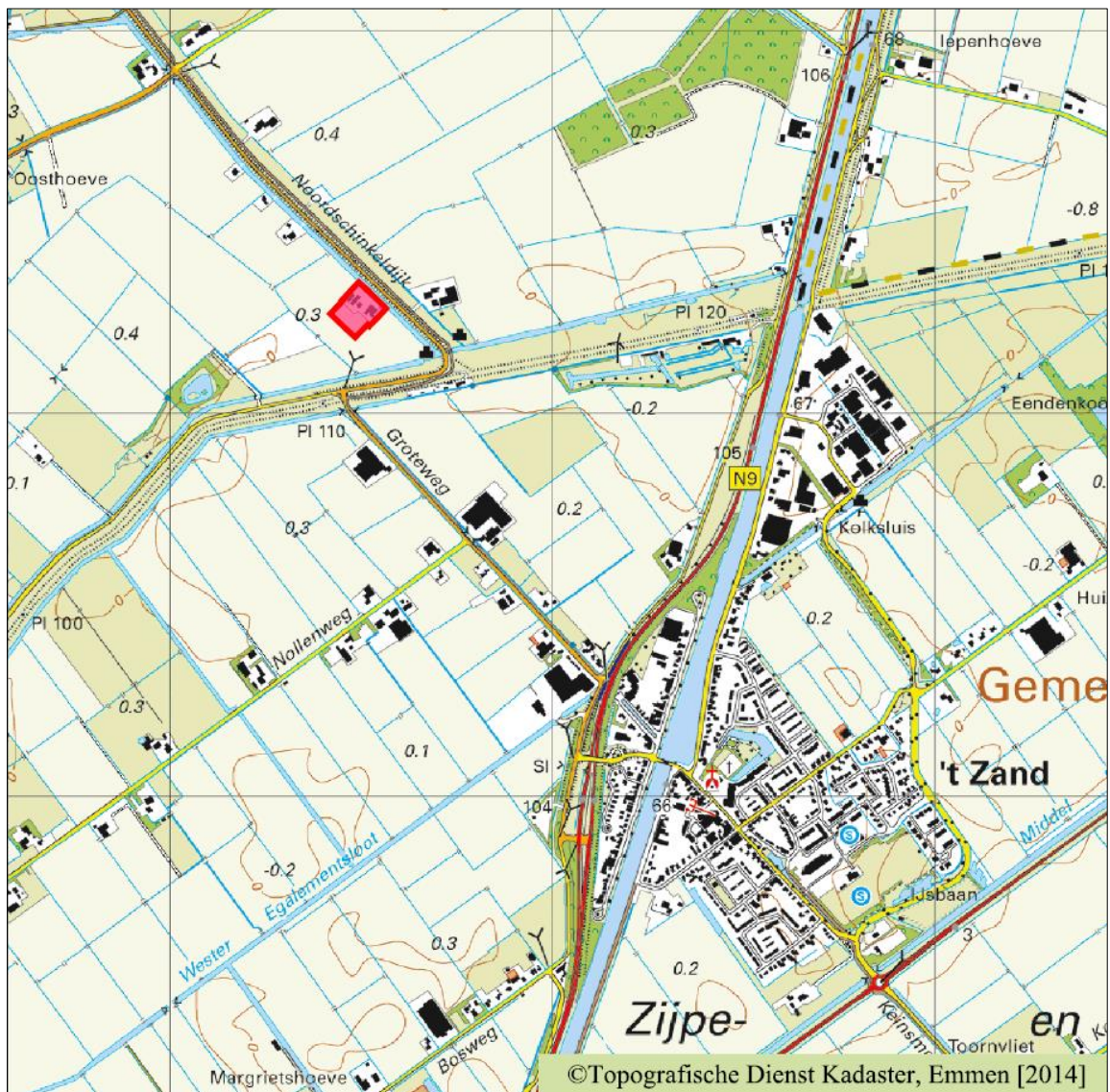
1 november 2016

Projectnummer 300.55.04.21.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend planologisch regime	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Omgevingsaspecten	13
4.1	Geluidhinder	13
4.2	Bedrijfshinder	15
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe Veiligheid	17
4.5	Ecologie	18
4.6	Erfgoed	19
	4.6.1 Archeologie	19
	4.6.2 Cultuurhistorie	20
4.7	Bodem	21
4.8	Water	22
4.9	Milieu effectrapportage (MER)	23
4.10	Verkeer en parkeren	24
4.11	Duurzaamheid	25
5	Juridische toelichting	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Bestemmingsplanprocedure	27
5.3	Juridische vormgeving	28
	5.3.1 Verbeelding	29
	5.3.2 Planregels	29

6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2	Economische uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Aan de Noordschinkeldijk 7 ligt een agrarisch perceel, met agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Het besluit tot het stopzetten van de agrarische activiteiten geeft de initiatiefnemer aanleiding om het perceel opnieuw in te richten. De initiatiefnemer is voornemens het erf opnieuw in te richten en te gebruiken voor wonen met aanverwante activiteiten.

Het plan omvat:

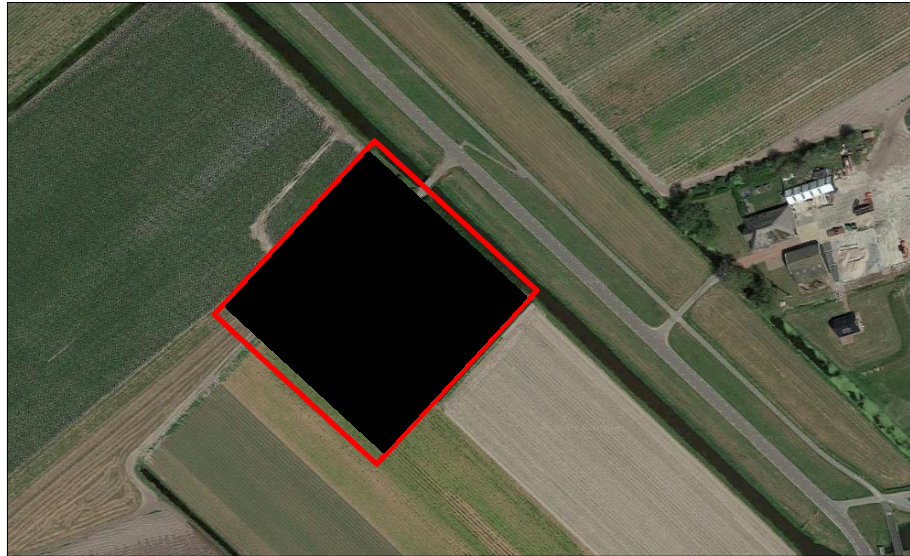
1. Het splitsen van de stulp en het gebruik van deze stulp voor 2 woningen;
2. Het realiseren van een Bed & Breakfast in de stulp;
3. het afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen;
4. De nieuwbouw van 2 bijgebouwen van ieder 120 m²;
5. De (ver)nieuwbouw van een nieuwe groepsaccommodatie van circa 160 m².

De herinrichting past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”. Om planologische medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste ontwikkeling is dit (postzegel)bestemmingsplan opgesteld.

1.2

Plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Callantsoog, in het buitengebied van de gemeente Schagen. Het beslaat het perceel aan de Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied

1.3

Vigerend planologisch regime

Het in het plangebied geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”, zoals vastgesteld in 2015. In dit bestemmingsplan hebben de aangewezen gronden de bestemming ‘Agrarisch’. De realisatie van de plannen aan Noordschinkeldijk 7 te Callantsoog past niet binnen deze bestemming.

De beoogde ontwikkeling sluit in grote mate aan op de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan, waarmee voor percelen met vrijgekomen agrarische bebouwing de bestemming kan worden gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’ indien na de gehele bedrijfsbeëindiging geen andere agrariër zich meer ter plaatse vestigt. De wijzigingsbevoegdheid geeft niet de mogelijkheid om tevens een groepsaccommodatie te ontwikkelen. Dit kan alleen via een herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Hierbij is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied en de functionele dan wel ruimtelijke aspecten die daarmee samenhangen. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie en gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieukundige en planologische aspecten binnen het plangebied die ten behoeve van de uitvoering van het plan aan de orde zijn. De juridische toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 gegeven. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Aan de Noordschinkeldijk 7 ligt een agrarisch perceel, met agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. De in het plangebied gelegen agrarische gebouwen hebben vanwege het beëindigen van de agrarische activiteiten hun functie verloren en zijn leeg komen te staan. De aanwezige stolp is in gebruik als woning.

Het plangebied kent verscheidene ruimtelijke kwaliteiten. Daarbij gaat het om de fraaie ligging aan dijk, de historische waarde van een oud erf met deels nog erfbeplanting en de zichtlijnen op landschap als ook het zicht op de boerderij.

Maar de ruimtelijke structuur van het erf is door de jaren heen ook rommelig geworden. De aanwezige stolp is verouderd en vervallen, de bijgebouwen hebben een negatieve beeldwaarde, de agrarische functie is niet langer aanwezig en de erfbeplanting vormt geen geheel meer.

2.2

Toekomstige situatie

De in het plangebied gelegen agrarische gebouwen hebben vanwege het beëindigen van de agrarische activiteiten hun functie verloren. De initiatiefnemer is voornemens het erf opnieuw in te richten en de woonfunctie met aanverwante activiteiten uit te breiden. Het plan omvat de splitsing en vernieuwing van de bestaande stolp, waardoor een tweede woning in de stolp kan worden gerealiseerd. De tweede woning wordt ontwikkeld als aanleunwoning (ca. 300 m³) voor de oudste zoon van initiatiefnemers. In de stolp is ruimte voor een Bed & Breakfast. Verder wordt een oud vervallen agrarisch bijgebouw vernieuwd ten behoeve van groepsaccommodatie en de bestaande detonerende agrarische schuren maken plaats voor twee veldschuren.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het erf bij deze ontwikkelingen te behouden en waar mogelijk te verbeteren is bij deze herinrichting aandacht voor de landschappelijke inpassing. Uitgangspunt hierbij is het beeld van een compact groen erf, passend in de omgeving. De bestaande stolp blijft in de herinrichtingsplannen behouden en is bepalend voor de indeling van het erf, gelegen parallel aan de dijk. Er wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen het voor- en achtererf. Dit wordt gedaan door zowel een goede organisatie van de functies (wonen, recreatieve functies en opslag) als ook middels de beplanting

(groene omheining, hoogstamboomgaard met doorkijk op de omgeving en dichte beplanting). Het voorerf met de stolp blijft de blikvanger. Doormiddel van hoekbeplanting wordt het erf duidelijk in de omgeving gepositioneerd. Deze landschappelijke inpassing is in onderstaande figuur schetsmatig weergegeven.

De bestaande inrit blijft gehandhaafd. Nabij de inrit komen op het voormalige achtererf parkeerplaatsen voor de recreatieve functies. Naast de boomgaard komen parkeerplaatsen ten behoeve van het wonen.



Figuur 2. Landschappelijke inpassing

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft het integrale kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Er hebben geen specifieke nationale belangen uit de SVIR betrekking op het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het ‘*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*’ (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de *“Structuurvisie Noord-Holland 2040”* vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het *“Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”*, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De structuurvisie richt zich op de eigenheid van landschappen en dorpen waarvan de verscheidenheid ook in de toekomst gewaarborgd moet zijn. Het bouwen met identiteit op basis van landschap en cultuurhistorie buiten Bestaand Bebouwd Gebied gaat uit van een samenhangende, integrale ontwikkeling en één financiële constructie. De provincie Noord-Holland biedt hiervoor het instrument Ruimte voor Ruimte aan.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2015)

Provinciale Staten hebben op 28 september 2015 de *“Provinciale Ruimtelijke Verordening”* (PRV) vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het Landelijk Gebied (LG) als het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Het plangebied is gelegen in het Landelijk Gebied. Op grond van artikel 17 van de PRV kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties, mits wordt voldaan aan de in de verordening gestelde voorwaarden. Tevens kan het bestemmingsplan op grond van dit artikel voorzien in een functiewijzing naar burgerwoningen, indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning. Hierbij mag een karakteristieke boerderij worden gesplitst, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Voorliggend planvoornemen voldoet aan de in dit artikel gestelde voorwaarden, met inbegrip van de ruimtelijke kwaliteitseis in geval van verstedelijking in het landelijk gebied zoals deze is opgenomen in de PRV (artikel 15). Hiertoe kan worden verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting, waarin de realisatie van een goede ruimtelijke kwaliteit in samenhang met het planvoornemen is uitgewerkt.

Het plangebied ligt tevens in een gebied dat is aangemerkt als weidevogelleefgebied. In artikel 25 van de PRV zijn regels opgenomen met betrekking tot bestemmingsplannen gelegen in een weidevogelleefgebied. Voor weidevogels is openheid en rust van belang. Het plangebied is in de huidige situatie vanwege de versturende werking van aanwezige bebouwing en opgaande groenstructuren echter ongeschikt voor weidevogels. Vanwege de verkleining van het bouwvlak valt de verstoringszone voor weidevogels rondom de geplande ontwikkelingen geheel binnen de huidige verstoringszone rondom bestaande bebouwing, opgaande groenstructuren en doorgaande weg in de directe omgeving. De verstoringszone neemt in omvang af, waardoor meer ruimte ontstaat als leefgebied voor de weidevogels. Het is daarbij niet aannemelijk dat de storingsfactor 'hoogte' (verstoren openheid) vanwege de beoogde erfbeplanting toeneemt ten opzichte van de verstoring die reeds uitgaat van de bebouwing. Door de geringe hoogte van de erfbeplanting (struweel tot middelhoog) en de reeds op het erf aanwezige verstoring, is de kans op nestelende roofvogels tevens laag. Op grond van voorgaande kan worden aangenomen dat het planvoornemen niet leidt tot een verdere verstoring van het weidevogelleefgebied.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de "*Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*" vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Het plangebied behoort tot het 'aandijkingenlandschap'. De provincie wenst de Noord-Hollands landschappen optimaal te gebruiken door hun specifieke (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.3

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe (2015)

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe", zoals vastgesteld in 2015. Aan dit bestemmingsplan ligt een Nota van uitgangspunten ten grondslag, waarin de kaders zijn vastgelegd waarbinnen ontwikkelingen in de gemeente mogen plaatsvinden. In de Nota wordt aandacht besteed aan de volgende thema's:

- Landbouw.
- Recreatie.
- Wonen.
- Bedrijven en bedrijventerreinen.

- Natuur en kunst.
- Behoud bijzondere waarden.
- Bijzondere functies.

In de Nota van uitgangspunten is als uitgangspunt opgenomen dat nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet worden toegestaan, behalve wanneer het een functieverandering van een agrarisch bedrijf betreft. De gemeente wil op juiste wijze omgaan met de gevolgen van schaalvergroting en het teruglopen van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. De beëindiging van agrarische bedrijfsactiviteiten leidt de verpaupering van de agrarische opstallen omdat er geen onderhoud meer wordt gepleegd, (illegale) bewoning van de bedrijfswoning (plattelands-woning) en het gebruik van de opstallen voor andere bedrijvigheid dan de agrarische bedrijvigheid. Om dit te voorkomen wordt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Een dergelijke functieverandering moet leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voorliggend planvoornemen sluit aan bij dit uitgangspunt.

Welstandsnota (2013)

De gebiedsgericht welstandsnota voor de voormalige gemeente Zijpe richten zich vooral op de kleine en middelgrote bouwplannen, die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Zijpe. Dat betekent dat de bestaande situatie als referentie dient en aangeeft hoe een bouwwerk ‘zich moet gedragen’ in zijn omgeving. Essentieel daarbij is dat het bestaande niet per definitie hoeft te worden geïmiteerd, maar dat het als inspiratiebron dient voor een eigentijdse vormgeving. Dit uitgangspunt van de gemeente is meegenomen in de uitwerking van de inrichtingsschets voor het plangebied. Op het plangebied is daarnaast een regulier welstandsregime van kracht.

Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen (2015)

De gemeente Schagen heeft haar visie op ruimtelijke ontwikkelingen opgenomen in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het is een handreiking om te komen tot een maatwerkoplossing ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer deze ontwikkelingen wel wenselijk zijn, maar niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. De gemeente Schagen heeft de mogelijkheden om toch aan het plan mee te werken, door van het bestemmingsplan af te wijken. Met voorliggend planvoornemen is gestreefd een maatwerkoplossing te bieden en wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

O m g e v i n g s a s p e c t e n



4.1

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidsbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen sprake is van industrielawaaï en spoorweglawaaï is hierop verder niet ingegaan.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidzones. De geluidzone voor wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 meter gerekend uit de as van de weg, voor wegen buiten de bebouwde kom is dit 250 meter. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient door middel van akoestisch onderzoek vastgesteld te worden of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede woning in het plangebied. De Wgh beschouwt woningen als geluidsgevoelige gebouwen waardoor nagegaan moet worden of toetsing aan de Wgh moet plaatsvinden.

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Het plangebied ligt aan de Noordschinkeldijk en valt binnen de geluidszone van deze weg. Bij de gemeente Schagen is een actuele geluidscontourenkaart opgevraagd, waaruit het geluidsniveau van het wegverkeerslawaaï wordt weergegeven (zie figuur 3).



Figuur 3. Geluidscontourkaart gemeente Schagen (2015)

Op basis van deze geluidscontourkaart wordt duidelijk dat een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48dB in het plangebied niet aan de orde is.

Conclusie

Op grond van voorgaande mag worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van het planvoornemen niet door geluidhinder wordt belemmerd.

4.2

Bedrijfs hinder

Wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

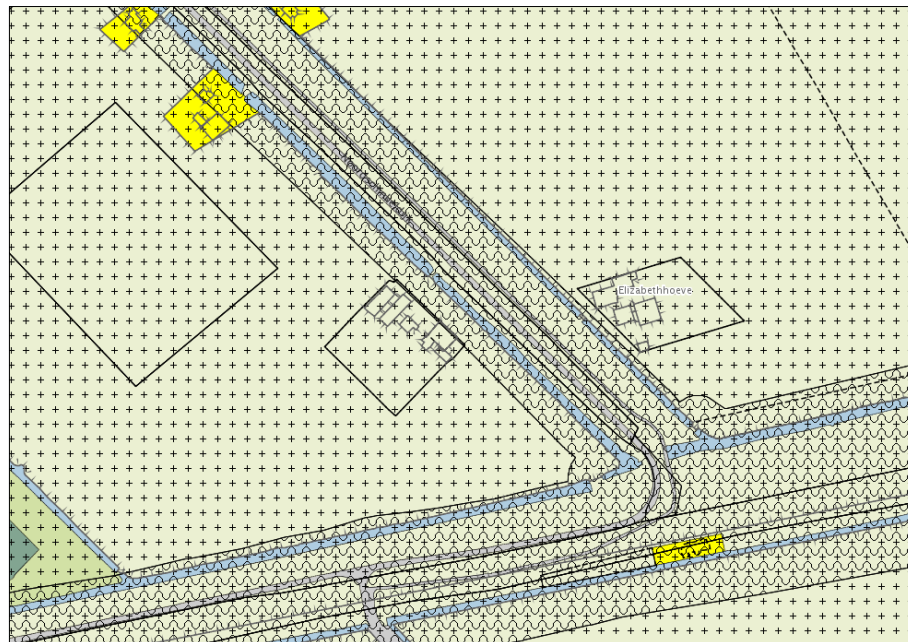
Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Onderzoek

Voorliggend bestemmingsplan maakt het plangebied geschikt voor wonen, met aanverwante activiteiten. Een woning wordt niet gezien als hinderveroorzakende activiteit. De Bed & Breakfast die in de stolp gerealiseerd wordt, is zodanig weinig milieubelastend voor de omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kan worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. De te realiseren groepsaccommodatie is beperkt hinderveroorzakend. Deze functie kan worden vergeleken de activiteit 'Hotel/Pensions' uit de basiszoneringslijst. Deze activiteit is ingedeeld in categorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. De stolpboerderij ligt op meer dan 10 meter afstand van de groepsaccommodatie, en overige gevoelige functies in de omgeving bevinden zich op een grotere afstand. Om deze reden vormt de realisatie van de groepsaccommodatie geen belemmering voor nabijgelegen functies. Wel dient beoordeelt te worden dat het planvoornemen geen negatieve invloed ondervindt van hinder veroorzakende bedrijven in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied vindt agrarische bedrijvigheid plaats. Het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf bevindt zich aan de Noordschinkeldijk 8 (zie figuur 4). Op basis van het huidige bestemmingsplan zijn hier agrarische bedrijven toegestaan, waarbij de gronden specifiek bestemd zijn voor bollenteelt. Bedrijven voor bollenteelt vallen in de milieucategorie 2. Voor deze

categorie geldt op basis van de VNG-publicatie een richtafstand van 30 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ruim 100 meter van dit perceel, waardoor hinder vanwege deze bedrijven het planvoornemen op basis van een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.



Figuur 4. Kaartfragment geldend bestemmingsplan

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet in de uitvoering belemmerd door verwachte bedrijfshinder uit de omgeving.

4.3

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdag-etmaal leidt.

Onderzoek

Met de realisatie van het planvoornemen wordt de verkeersaantrekkende werking van het plangebied vergroot. De kleinschalige verblijfsrecreatie (in de vorm van groepsaccommodatie en de B&B) en de extra woning, die het plan mogelijk maakt, zorgen voor extra verkeersbewegingen van en naar het plan-

gebied. Gezien de aard en schaal van het planvoornemen is een toename van het aantal verkeersbewegingen groter dan de grenswaarde van 1.283 voertuigbewegingen niet aannemelijk. Het planvoornemen moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan en hoeft niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden.

Conclusie

Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.4

Externe Veiligheid

Wet- en regelgeving

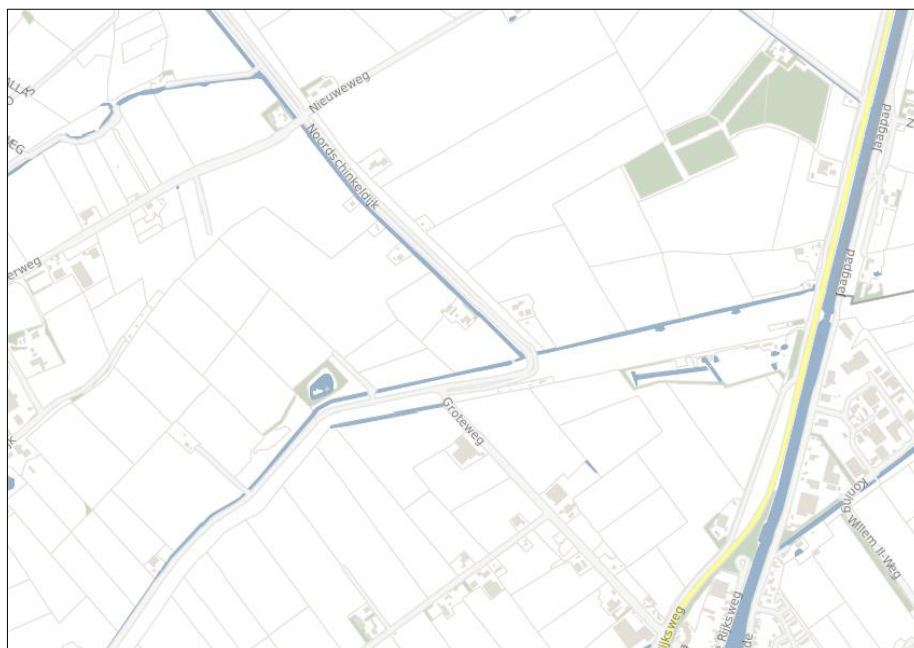
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rond externe veiligheid heeft als doel een minimaal veiligheidsniveau voor de burger te garanderen, en de burger buiten de risicovolle inrichting te beschermen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, en tevens de risico's zelf (deels) te beperken. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In bovenstaande besluiten is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes middels een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de

externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur 5. Fragment Risicokaart [Bron: IPO, 2015]

Conclusie

De uitvoering van dit bestemmingsplan wordt uit oogpunt van externe veiligheid niet belemmerd.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 8 september 2015 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs bv. De ecologische inventarisatie is in zijn totaliteit opgenomen in bijlage 1.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat aangezien het volwaardig agrarisch bedrijf met het bijbehorend bedrijfsverkeer op deze locatie is beëindigd, het niet waarschijnlijk is dat de ontwikkeling van het plan een groter negatief effect heeft op de emissie van stikstof dan in het verleden.

Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Conclusie

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.6

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De Wamz verplicht gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.6.1

Archeologie

Onderzoek

In het plangebied zijn mogelijk archeologische waarden te verwachten. Om deze waarden te beschermen is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' opgenomen. Deze dubbelbestemming verplicht het uitvoeren van archeologisch onderzoek bij de grondingrepen met een oppervlakte groter dan 2500 m² en diepte van meer dan 50 cm.

Bij bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken wordt gekeken naar de toename van het bestaande oppervlakte van de bouwwerken. Deze mag niet met meer dan 2500m² wordt uitgebreid. Het planvoornemen leidt

niet tot een uitbreiding groter dan 2500m², waardoor archeologisch onderzoek niet aan de orde is.

Om deze onderzoeksverplichting ook in de toekomst te borgen, wordt deze dubbelbestemming ook in dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Het planvoornemen kan op het gebied van archeologie uitvoerbaar worden geacht.

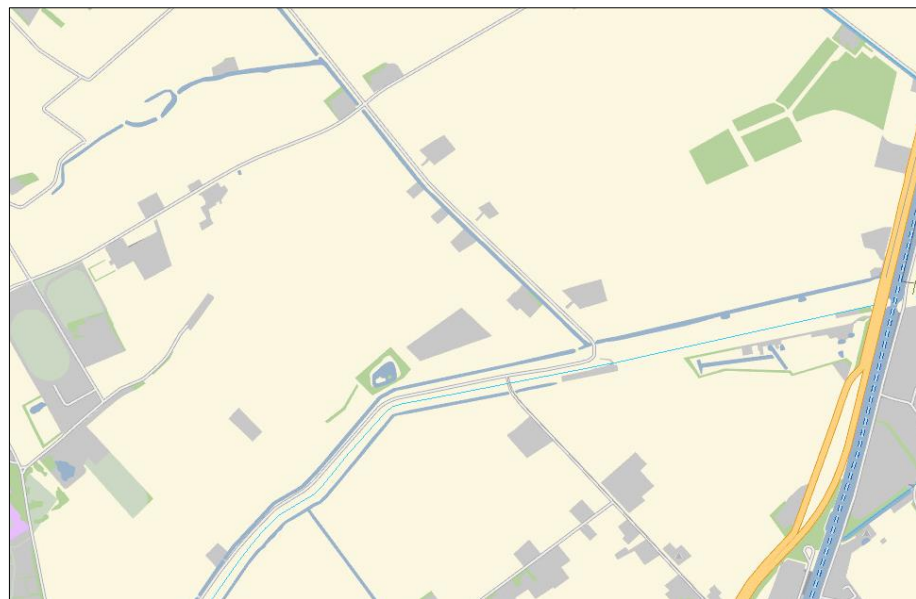
De archeologische meldingsplicht blijft overigens gewoon van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Schagen.

4.6.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

Als handreiking voor onderzoek naar de cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende informatiekaart beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze digitale informatiekaart geraadpleegd op het voorkomen van cultuurhistorisch waardevolle aspecten, zoals monumenten, structuurlijnen of andere elementen. Uit de provinciale informatie blijkt dat het plangebied valt binnen de begrenzing van het aandijkingenlandschap, maar dat in het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten aanwezig zijn.



Figuur 6. Fragment Informatiekaart Landschap en cultuurhistorie

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd vanwege de mogelijkheid op het verstoren van onderkende cultuurhistorische waarden.

4.7

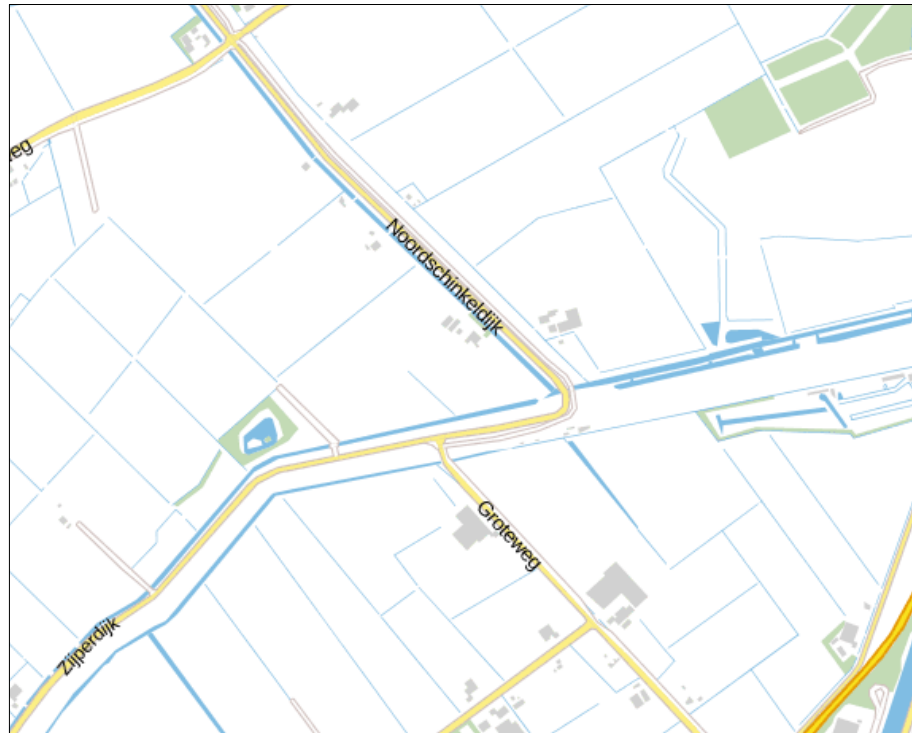
Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Ten aanzien van het planvoornemen is het Bodemloket van Rijkswaterstaat geraadpleegd (benaderbaar via www.bodemloket.nl). Uit deze gegevens blijken geen bijzonderheden voor het plangebied (zie figuur 7). De in het plangebied aanwezige gronden zijn niet als ‘verdacht’ aangemerkt, wat betekent dat er ter plaatse geen aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten. Planologisch bestaan er derhalve geen bodemkundige bezwaren tegen het planvoornemen. Ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient echter wel een bodemonderzoeksrapport te worden ingediend.



Figuur 7. Kaartfragment bodemloket [bron: Rijkswaterstaat, 2015]

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem staat het planvoornemen niet in de weg.

Voor te ontgraven en eventueel buiten het plangebied af te voeren gronden kunnen op basis van het Besluit Bodemkwaliteit beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik bestaan. Hergebruik is sterk afhankelijk van de toepasingslocatie en dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden.

4.8

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van deze wetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. Het eerste Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015.

Onderzoek

De waterbeheerder in en in directe omgeving van het plangebied is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij het hoogheemraadschap is op 9 december 2015 een digitale watertoets aangevraagd. Het planvoornemen leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak in het plangebied. Echter, het plangebied ligt binnen de zonering regionale waterkering en zonering primaire waterlopen, op basis waarvan een normale watertoetsprocedure moet worden gevolgd. Bij een normale procedure beoordeeld het hoogheemraadschap op basis van de aangeleverde gegevens of er vanwege het planvoornemen waterbelangen in het geding zijn, en brengt zo nodig aanvullend advies uit. Ten aanzien van voorliggend planvoornemen adviseert het hoogheemraadschap om de nieuwe bebouwing niet lager dan het bestaande maaiveld te ontwikkelen, om toekomstige problemen vanuit grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Daarnaast wijst het hoogheemraadschap in haar advies op de verplichting voor het aanvragen van een watervergunning bij werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m². Informatie over deze watervergunningen staan vermeld in het aanvullend wateradvies dat, samen met de algemene opmerkingen van het Waterskip, is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Conclusie

De advisering van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier omtrent het planvoornemen wordt in acht genomen. Het planvoornemen is daarmee ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar.

4.9

Milieu effectrapportage (MER)

Wet- en regelgeving

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

Onderzoek

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voorlig-

gend plan komt niet één op één overeen met een activiteit op deze lijst, maar is mogelijk aan te merken als ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Hiervoor is de volgende drempelwaarde van belang:

D 11.2

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.*

Met het planvoornemen wordt deze drempelwaarde niet overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de kenmerken, plaats en milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.10

Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Met de realisatie van het planvoornemen wordt de verkeersaantrekkende werking van het plangebied vergroot. De kleinschalige verblijfsrecreatie (in de vorm van groepsaccommodatie en de B&B) en de extra woning, die het plan mogelijk maakt, zorgen voor extra verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Gezien de aard en schaal van het planvoornemen is een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de voormalige situatie, niet van dusdanige aard dat de ontsluitingswegen hierdoor onevenredig worden belast.

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen kan worden afgegaan op de CROW-publicatie waarin de parkeercijfers zijn vermeld (ten tijde van de opstelling van dit plan is dat publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’).

De twee woningen die in de stolp worden gerealiseerd kunnen hiervoor worden ingedeeld als een twee-onder-1 kap woning in het buitengebied. Als benodigd aantal parkeerplaatsen wordt hier uitgegaan van 1,8-2,6 parkeerplaatsen per woningen. In dit geval van twee woningen betekent dit een maximale parkeervraag van 5,2 parkeerplaatsen.

De Bed & Breakfast en de groepsaccommodatie zijn niet goed in te delen in één van de aangegeven categorieën. De meest passende categorie is een hotel, waarvoor in het buitengebied maximaal 4,6 (voor een 1-sterren hotel) en maximaal 13,4 (voor een 5-sterrenhotel) parkeerplaatsen per 10 kamers nodig worden geacht. Uitgaande op deze parkeercijfers, kan op redelijke wijze worden aangegeven dat één parkeerplaats per Bed & Breakfast voldoende in de parkeervraag voorziet. Dit betekend dat voor de Bed & Breakfast met maximaal 9 kamers tevens 9 parkeerplaatsen benodigd zijn. Zekerheidshalve kan worden uitgegaan van 11 parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast.

Uit de inrichtingsschets blijkt dat in het plangebied 24 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Wanneer hier de 5 parkeerplaatsen voor de woningen en de 11 parkeerplaatsen voor de Bed & Breakfast (in totaal 16) af worden gehaald. Blijven er 8 parkeerplaatsen over ten behoeve van de groepsaccommodatie. Afgaande op de grote van het de groepsaccommodatie, van 161 m² kan worden aangenomen dat hiermee voldoende in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Conclusie

Het planvoornemen is voor de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.11

Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers van Noord-Holland Noord tegenwoordig bij het [Duurzaam Bouwloket](#) terecht. De gemeente Schagen participeert hier in.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wro de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de planregels.

SVBP2012

De SVBP2012 bevat een aantal juridische regels die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de planregels.

De regels zijn zo opgesteld dat deze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook in een digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er een verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend qua vormgeving en inhoud.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen (vaak als een concept- dan wel voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook kan de gemeente aan belangstellenden de mogelijkheid bie-

den om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties die voor zover noodzakelijk worden verwerkt in de regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Het ontwerpbestemmingsplan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Dit gebeurt als volgt:

- Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan eventuele zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Juridische vormgeving

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

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

Daarnaast moet een dergelijk plan vergezeld gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de

uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

5.3.1

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de voorkomende functies apart bestemd. Hierdoor is het mogelijk om met bijbehorend renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven. In de bijbehorende regels zijn de bouwregels en de gebruiksregels alsmede regels ten aanzien van het afwijken van het bestemmingsplan bij omgevingsvergunning te vinden. Op de verbeelding wordt gebruik gemaakt van verschillende soorten aanduidingen.

De aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen. De tweede groep aanduidingen betreft de functieaanduidingen. Hiermee wordt gespecificeerd welk gebruik in de verschillende deelgebieden is toegestaan. De in dit plan gebruikte functieaanduiding betreft “specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie”. Tot slot zijn de volgende twee gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen: “overige zone - bollenconcentratiegebied” en “overige zone - weidevogelleefgebied”.

5.3.2

Planregels

De regels van het plan bestaan uit:

Inleidende regels

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan zijn gebruikt worden waar nodig in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels hebben betrekking op de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen en zijn artikelsgewijs in de regels opgenomen. De verbeelding van het bestemmingsplan geeft aan waar de gehanteerde bestemmingen van toepassing zijn. Daarbij kan sprake zijn van een aanduiding waarmee een bepaald gebruik en het daarvoor bouwen nader wordt geregeld.

De regels kunnen per bestemming achtereenvolgens bestaan uit de volgende onderdelen:

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving is uitgegaan van een volledige opsomming van wat binnen een bestemming functioneel ten aanzien van het gebruik van de gronden is toegestaan. Soms kan het voorkomen dat verschillende functies of bestemmingen naast elkaar zijn toegelaten, soms als primaire bestemming en soms als ondergeschikte bestemming.

Bouwregels

De bouwregels bieden voor iedere bestemming het kader in hoeverre er ergens gebouwd mag worden. Er zijn regels gesteld met betrekking tot het oprichten van hoofdgebouwen, het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bouwregels kunnen eisen wat betreft maatvoering, oppervlakte- en inhoudsbepalingen en aantallen te plaatsen bouwwerken omvatten.

Specifieke gebruiksregels

Met specifieke gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval tot strijdig met het in de bestemmingsomschrijving toegestane gebruik wordt gerekend.

Met dit bestemmingsplan is sprake van de volgende bestemmingen:

Artikel 3: Agrarisch

De als 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfsvoering en recreatief medegebruik. Op of in de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4: Wonen

De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn aangewezen voor wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefeningen aan huis. Tevens zijn de gronden bestemd voor een Bed & Breakfast, waarvan het aantal slaapplekken niet meer mag bedragen dan 9. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie' is er mogelijkheid tot het exploiteren van groepsaccommodatie.

Artikel 5: Waarde - Archeologie 5

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde. Om de archeologische waarden in het bestemmingsplan te borgen is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 5" opgenomen. Deze dubbelbestemming legt vast dat voor bouwwerken en andere ingrepen in de bodem met een oppervlakte groter dan 2500m² en dieper dan 50 cm archeolo-

gisch onderzoek moet worden uitgevoerd, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 6: Waterstaat - Waterkering

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. De algemene regels bestaan onder meer uit de volgende artikelen.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van overschrijding van de bouwgrenzen, voor zover deze afwijkingen niet onder de regel "algemene bouwregels" valt te scharen. Dit betreft bijvoorbeeld de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen door Burgemeester en Wethouders ten behoeve van afwijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken door middel van een omgevingsvergunning is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Uitvoerbaarheid



6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan is naar de betrokken overlegpartners verstuurd voor vooroverleg. De uit het vooroverleg verkregen reacties zijn opgenomen in de 'nota beantwoording overlegreacties'. Deze reactienota maakt geen deel uit van het bestemmingsplan, maar wordt als separaat document meegenomen in het besluit van de gemeente.

Met het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeente vervolgens een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

In het kader van de Grexwet dient een exploitatieplan te worden opgesteld indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit is anders indien de kosten bij de vaststelling van het bestemmingsplan anderszins zijn verzekerd. Dan vervalt deze verplichting. De gemeenteraad moet wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan niet wordt vastgesteld omdat de uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen. In een zogenoemde anterieure overeenkomst, op basis van de Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 van de Wro), worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd. Hieruit vloeit de financiële onderbouwing van het plan voort. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

B i j l a g e n

Bijlage 1. Ecologische inventarisatie

Ecologische inventarisatie

Noordschinkeldijk 7 Callantsoog

Kader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 8 september 2015 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs bv.

Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Callantsoog en bestaat uit een voormalig agrarisch erf met een woning en drie schuren. De woning is opgetrokken uit baksteen en heeft een rieten/pannendak. De schuren zijn opgetrokken uit onder andere baksteen, betonplaten en damwandplanten (allen zonder spouw) en hebben een dak van golfplaten. Op het erf zijn diverse groenstructuren waaronder (recent aangeplante) elzensingels, diverse struiken, tuinbeplanting en gazon aanwezig. In het plangebied zelf is geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Wel ligt aangrenzend aan het plangebied een watergang. De plannen bestaan uit het verbouwen van de woning, het slopen van de overige gebouwen, het bouwen van een garage en groepsaccommodatie en het realiseren van een kampeerplaats en parkeerplaats.



Impressie plangebied met links het woonhuis en rechts twee schuren (8 september 2015)

Flora- en faunawet

Achter de Flora- en faunawet (Ffw) staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Ffw van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, hierna te noemen: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen

afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Inventarisatie

Ten aanzien van de aanwezigheid van beschermde soorten is, naast het afgelegde veldbezoek, via Quickscanhulp.nl¹ (© NDFF - quickscanhulp.nl 07-09-2015 09:27:22) soortinformatie uit de Nationale Database Flora en Fauna² opgevraagd. Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen van diverse zwaardere beschermde diersoorten bekend. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft.

De gebouwen waren tijdens het veldbezoek niet toegankelijk, waardoor deze niet van de binnenzijde zijn geïnspecteerd. Op basis van het uiterlijk van de gebouwen is wel voldoende beeld verkregen van de (potentiële) geschiktheid ervan voor beschermde soorten.

Uit de omgeving van het plangebied is het voorkomen bekend van de streng beschermde rugstreeppad (Quickscanhulp en telmee.nl). In de huidige situatie is het plangebied ongeschikt als leefgebied voor rugstreeppad. Wel dient rekening te worden gehouden met de mogelijke vestiging van de soort (rugstreeppad is een pionierssoort en kan - op zoek naar nieuwe leefgebieden - afstanden van meer dan 2,5 kilometer afleggen). Op plaatsen waar graafwerkzaamheden worden verricht kunnen (tijdelijk) geschikte voortplantingslocaties (ondiepe plassen) ontstaan. Daarnaast kunnen opgeslagen goederen als overwinteringlocatie fungeren. Geadviseerd wordt te voorkomen dat genoemde omstandigheden ontstaan. Wanneer rugstreeppadden worden aangetroffen op een bouwlocatie kunnen de werkzaamheden voor langere periode worden stilgelegd.

In het plangebied zijn plantensoorten van voedselrijke omstandigheden zoals smalle weegbree, witte klaver, grote brandnetel, duizendblad, gewone paardenbloem, ridderzuring en perzikkruid aangetroffen. Verder zijn gecultiveerde bomen en struiken aanwezig. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden gezien de terreingesteldheid ook niet verwacht.

Gezien de bouwconstructie en de gebruikte materialen van de schuren en het feit dat deze nagenoeg geheel afgesloten zijn, zijn deze niet geschikt en toegankelijk voor broedvogels met een jaarrond beschermde nestplaats zoals uilen en huismus. Mogelijk komt hier wel een soort als witte kwikstaart tot broeden. In het woonhuis is onder de pannen nestmateriaal van vermoedelijk huismus aangetroffen. Huismus is tijdens het veldonderzoek echter niet

¹ Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt.

² Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

aangetroffen op het erf. Dit valt mogelijk te verklaren door het (nagenoeg) afwezig zijn van mensen en vee op het erf (die beide bewust dan wel onbewust een belangrijke voedselbron voor huismussen vormen). Verwacht wordt dat de soort momenteel geen verblijfplaats/nestlocatie heeft op het erf. In de groenstructuren en tuinbeplanting zijn broedvogels als houtduif, merel, winterkoning en vink broedend te verwachten.

In het plangebied zijn geen ruimten in bebouwing of holtes in bomen aanwezig die kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid hiervan kan dan ook worden uitgesloten. Het plangebied dient mogelijk wel als foerageergebied voor in de omgeving verblijvende vleermuizen.

Verder zijn in het plangebied (en de directe omgeving) hooguit enkele licht beschermde diersoorten zoals veldmuis, huisspitsmuis, gewone pad en bruine kikker te verwachten.

Gezien de aard van het plangebied, de kennis over leefgebieden van soorten en de beschikbare gegevens, kan van alle soortengroepen met voldoende zekerheid een oordeel worden gegeven over het voorkomen van beschermde soorten in het gebied.

Toetsing

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkelingen kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten amfibieën en of zoogdieren worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Als gevolg van de ontwikkelingen verandert het plangebied niet van waarde als foerageergebied voor vleermuizen.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te verstoren of te vernietigen (artikel 11 en 12 van de Ffw). Om verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen te voorkomen dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden daarom voldoende rekening te worden gehouden met het broedseizoen of dient voorafgaand aan de werkzaamheden te worden vastgesteld dat geen broedgevallen aanwezig zijn. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Natuurbeschermingswet 1998 en de provinciale structuurvisie en verordening.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Nbw 1998 is de bescherming van specifieke (natuur)gebieden geregeld. Onder de Nbw 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en Wetlands. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Nbw 1998 een externe werking kent.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale EHS is uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Natuur buiten de EHS

Vanuit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt buiten de EHS-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande natuurgebieden en wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden (PRVS artikel 25).

Inventarisatie

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op geruime afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied is het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantsoog op ruim 1 km afstand ten westen van het plangebied. Op ruim 350 meter ten zuiden van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde EHS-gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als weidevogelleefgebied. Voor weidevogels is openheid en rust van belang. Het plangebied en directe omgeving hebben gezien de verstorende werking van aanwezige bebouwing, opgaande groenstructuren en een weg echter geen hoge waarde voor weidevogels. Dit neemt niet weg dat minder verstoringsgevoelige soorten als scholekster of kievit kunnen broeden in de omgeving van het projectgebied.

Toetsing

Gezien de aard van het plan, de terreinomstandigheden en de ligging van het plangebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw1998 en EHS-gebieden verwacht.

Hoewel het plangebied is aangemerkt als weidevogelleefgebied, zijn hierop geen negatieve effecten te verwachten. Zo is het plangebied zelf ongeschikt voor weidevogels (bebouwing, verharding opgaande groenstructuren). Daarnaast valt de verstoringszone voor weidevogels rondom de geplande ontwikkelingen geheel binnen de huidige verstoringszone rondom bestaande bebouwing, opgaande groenstructuren en doorgaande weg in de directe

omgeving. Er worden derhalve geen negatieve effecten verwacht op het weidevogelleefgebied.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een Voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw of een vergunning op grond van de Nbw 1998 voor de beoogde activiteiten op voorhand niet nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Bijlage 2. Wateradvies

Van: Dubbeld, Mara [mailto:M.Dubbeld@hhnk.nl]

Verzonden: vrijdag 15 januari 2016 14:17

Aan: Marjolein Verheijen

Onderwerp: aanvullend advies digitale watertoets Noordschinkeldijk 7, Callantsoog

Goedemiddag mevrouw Verheijen,

In het kader van de ontwikkelingen op de locatie Noordschinkeldijk 7 in Callantsoog, heeft u op 9 december 2015 een digitale watertoets gedaan (ons kenmerk 15.66381). In verband met de aanwezigheid van de primaire waterloop en regionale waterkering, dient er nog een aanvullend advies uitgebracht te worden.

Het plan voorziet in het wijzigen van de invulling van de agrarische locatie, van agrarisch gebruik naar dubbele bewoning en het realiseren van een groepsaccommodatie.

Naar aanleiding van de ingediende watertoets wil ik u vragen om in uw proces richting de realisatie van de ontwikkeling, rekening te houden met onderstaande punten in aanvulling op de informatie vanuit de digitale watertoets.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de polder Callantsoog in peilgebied 2030C met een dynamisch peil variërend tussen NAP-0,25/-0,55 meter. De aangrenzende primaire waterloop bevindt zich in peilgebied 1000-01 met een peil van NAP-0,50 meter.

De te ontwikkelen locatie heeft momenteel een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP +0,40. Bij extreme neerslagsituaties kan het waterpeil in het omliggende water flink stijgen. Wij adviseren u daarom om hier rekening mee te houden bij het ontwikkelen van de locatie en het realiseren van nieuwe bebouwing. Gezien de beperkte drooglegging adviseren wij u om niet lager dan het huidige maaiveld te ontwikkelen, om toekomstige problemen vanuit grond- en oppervlaktewater te voorkomen.

Waterkering

De te ontwikkelen locatie bevindt zich nabij een boezemwaterkering. Een deel van de locatie bevindt zich binnen het profiel van vrije ruimte van deze waterkering. Het profiel van vrije ruimte dient om voldoende ruimte te reserveren voor mogelijk toekomstige versterking van de waterkering.

Werkzaamheden binnen deze zonering zijn vergunningplichtig in het kader van de Waterwet.

Primaire waterloop

De locatie grenst aan een primaire waterloop. Werkzaamheden binnen de zonering van deze waterloop zijn vergunningplichtig in het kader van de Waterwet. Dit betreft onder andere het aanbrengen van beplanting en bomen. Het onderhoud van o.a. het natte gedeelte van de waterloop wordt door het hoogheemraadschap gedaan. Het onderhoud van het droge gedeelte, dus het talud of de beschoeiing, dient door de aangrenzende eigenaar uitgevoerd te worden. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij de inrichting van het perceel aan de waterkant.

Afvalwater

De ontwikkeling betreft onder andere het realiseren van een groepsaccommodatie. Niet duidelijk is op hoeveel personen deze accommodatie gerealiseerd zal worden. In dit geval is het van belang om de afvalwatervoorziening aan te passen aan de toename van afvalwater. Mocht er sprake zijn van een aansluiting op gemeentelijke riolering dan hoeft dit verder geen probleem te zijn. Echter,

is er sprake van een IBA voorziening dan dient deze mogelijk aangepast te worden. Er dient voldaan te worden aan het Activiteitenbesluit of het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah).

Grondwater

Het plan voorziet in het realiseren van nieuwe bebouwing. Het is aannemelijk dat bij het bouwrijp maken van de locatie, bronbemaling zal worden toegepast. Afhankelijk van de te bemalen hoeveelheid is een watervergunning of een melding in het kader van de Waterwet noodzakelijk.

Het onttrokken grondwater zal ook moeten worden afgevoerd. Het hoogheemraadschap is net als voor de onttrekking van het grondwater ook aanspreekpunt als het gaat om het lozen van het onttrokken grondwater op het oppervlaktewater. Voor het retour bemalen van het onttrokken water is de provincie aanspreekpunt. Voor de eventuele lozing van het bemalingswater op het riool dient u nadere afspraken te maken met de rioolbeheerder, de gemeente.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m² is een watervergunning nodig.

De watervergunning is in werking getreden met het van kracht worden van de Waterwet op 22 december 2009. Meer informatie over de Waterwet kunt u vinden op: www.hhnk.nl. Tevens kunt u hier het formulier voor het aanvragen van de watervergunning downloaden. U kunt een aanvraag om een watervergunning ook indienen via het Omgevingsloketonline. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om het formulier zo volledig mogelijk in te vullen. Voor vragen betreffende het indienen van een aanvraag watervergunning kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen via telefoonnummer 072 – 582 8282. Wij adviseren u om ruim voordat de initiatiefnemer van plan is met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen en toekomstige correspondentie kunt u contact met mij opnemen via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

Mara Dubbeld
Regioadviseur

Afdeling Watersystemen



Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:

Bevelandseweg 1, Heerhugowaard

Postadres:

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

t. 072 582 8417

e. m.dubbeld@hhnk.nl

w. www.hhnk.nl



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

datum 9-12-2015
dossiercode 20151209-12-12081

Project: Bestemmingsplan Noordschinkeldijk 7 te Callantsoog
Gemeente: Lelystad
Aanvrager: Marjolein Verheijen
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Marjolein Verheijen,

Voor het plan *Bestemmingsplan Noordschinkeldijk 7 te Callantsoog* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen:
https://www.hhnk.nl/portaal/water_3556/item/watertoets_3017.html.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Noordschinkeldijk 7 te Callantsoog*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering regionale waterkering
- Zonering primaire waterlopen

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

Bestemmingsplan Regels

Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog

Vastgesteld



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Regels

Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog

Vastgesteld

Fase: ontwerp
Datum: 26-05-2016

Fase: vastgesteld
Datum: 22-08-2016



Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Wonen	16
Artikel 5 Waarde - Archeologie 5	20
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 9 Overgangsrecht	27
Artikel 10 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPBGZIJPENschdijk7-VA01 van de gemeente Schagen
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;
3. aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5. aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. aanduidingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;
7. achtererfgebied:
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw;
8. afhankelijke woonruimte:
woonruimte die een ruimtelijke eenheid vormt met de bestaande woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit oogpunt van mantelzorg is gevestigd;
9. agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
10. archeologie:
de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;
11. archeologisch deskundige:
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van Kwaliteitsnorm

Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en/of te toetsen;

12. archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

13. archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden;

14. bebouwing:

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

15. bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouw- dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

16. bed & breakfast:

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor één of enkele nachten op basis van logies en ontbijt;

17. beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis:

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

18. bestaand:

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

19. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

20. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

21. bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

22. bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het

hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

23. bouwen:

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

24. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

25. bouwperceel:

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

26. bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

27. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

28. bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

29. bruto vloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de binnenwerkse ruimte(n) die wordt gebruikt voor bed & breakfast of een beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis; inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

30. delfstoffen:

een natuurlijke concentratie of afzetting van ertsen, mineralen of substanties van organische oorsprong, in vaste, vloeibare of gasvormige toestand, met uitzondering van water en van de op de zeebodem of onmiddellijk onder de oppervlakte daarvan aanwezige schelpen, grind, zand en klei;

31. deskundige:

een door de burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen;

32. detailhandel:

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

33. dienstverlening:

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

34. erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

35. erker:

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

36. gebouw:

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

37. groepsaccommodatie:

een (gedeelte van een) gebouw dat is bestemd voor periodiek recreatief nachtverblijf door groepen, met permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke voorzieningen. Een kampeerboerderij en kamp(eer)huis vallen onder het begrip groepsaccommodatie;

38. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

39. hoofdgebouw:

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

40. horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;

41. kampeermiddel:

een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

42. kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

43. mantelzorg:

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

44. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemmingen onttrokken, voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten;

45. overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;

46. pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

47. peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

48. permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

49. recreatief medegebruik:

het medegebruik van gronden voor routegebonden recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, ruitersport en kanovaren, en voor plaatsgebonden recreatieve activiteiten, zoals voor sportvisserij, alsmede voor route-ondersteunende voorzieningen, zoals picknick-, uitzicht-, rust- en informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

50. seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

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

51. uitbouw:

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

52. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één volledige arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd (bedrijfseconomisch en milieuhygiënisch);

53. voorgevel:

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel(s);

54. voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

55. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden bedrijfsvoering;
- b. recreatief medegebruik,

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding "overige zone - weidevogelleefgebied" zijn activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, slechts toelaatbaar indien en voor zover zij het 'weidevogelleefgebied' niet verstoren. Activiteiten zijn slechts toelaatbaar indien daardoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en fourageergebied voor weidevogels niet worden of kunnen worden aangetast.

3.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 1. de bouwhoogte mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);

- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als motorcrossterrein;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor productiebos;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerterrein.

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

3.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- b. werken en werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben;
- c. het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond, alsmede het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- d. het planten van houtgewas, voor zover op deze werkzaamheden de Boswet of krachtens die wet vastgesteld voorschriften niet van toepassing zijn;
- e. het bezanden, omzetten en omspuiten van gronden ten behoeve van permanente bollenteelt.

3.5.2 Uitzondering op het verbod

- a. Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
- b. Het verbod zoals bedoeld in lid 3.5.1 onder e is niet van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bollenconcentratiegebied'.

3.5.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - weidevogelleefgebied" werken of werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben, slechts toelaatbaar zijn indien daardoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en foerageergebied voor weidevogels niet worden of kunnen worden aangetast, en dat activiteiten, buiten de

huidige agrarische activiteiten, slechts toelaatbaar zijn indien zij het weidevogelleefgebied niet verstoren.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen'aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. bed & breakfast, met dien verstande dat:
 - 1. de bed & en breakfast is toegestaan in zowel de woning als de bijgebouwen;
 - 2. permanente bewoning is uitgesloten;
 - 3. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie;
 - 4. het aantal slaapplekken mag niet meer dan 9 mag bedragen;
 - 5. de activiteit geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving,

en tevens voor:

- c. een groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie';
- d. behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en voor het behoud van landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek',

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. paardenbakken;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. water;
- l. tuinen, erven en terreinen.

Het parkeren ten behoeve van de bestemming dient gerealiseerd te worden op het eigen erf en/of terrein, met dien verstande dat ten minste 24 parkeerplaatsen worden aangelegd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorwaardelijke bepaling

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken kan uitsluitend worden verleend wanneer uit een locatiebezoek is gebleken dat de sloop van voormalige agrarische bebouwing met een gezamenlijk oppervlak van 654 m² is gerealiseerd, dan wel dat de sloop van voormalige agrarische bebouwing met een gezamenlijk oppervlak van 654 m² krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voldoende is verzekerd.

4.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' toegestaan;
- b. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag niet meer bedragen dan twee woningen;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dienen de bestaande goot- en bouwhoogte alsmede de bestaande nokrichting, dakvorm, dakhelling en gevelindeling te worden gehandhaafd en dient de bestaande situering te worden aangehouden, met dien verstande dat uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van onderhoud, herstel en inwendige verbouwing waarbij de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd dient te blijven.

4.2.3 Groepsaccommodatie

- a. een groepsaccommodatie is uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie' toegestaan;
- b. de oppervlakte van een groepsaccommodatie mag niet meer bedragen 160 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte van een groepsaccommodatie mag niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 8,5 m.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van erkers, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 - 1. de diepte van erkers mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van erkers mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd, met een maximum van 3 m of maximaal 0,30 m van de bovenkant van de verdiepingsvloer;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning, met uitzondering van erkers, met dien verstande dat het bebouwingspercentage op een bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan

- a. de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:
 - 1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de sociale veiligheid;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. de situering van nieuw op te richten bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw alsmede de landschappelijke waarden, ter plaatse van de aanduiding

'karakteristiek', onevenredig wordt aangetast.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 ten behoeve van de aanduiding 'karakteristiek' indien:

- a. de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geleverd;
- b. een andere, uit historisch oogpunt meer of evenzeer verantwoorde gevelindeling wordt beoogd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen en/of gebouwen als groepsaccommodatie voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bijgebouwen als recreatief nachtverblijf, met uitzondering van het toegestane gebruik van woningen voor bed & breakfast in bestaande woningen en bijgebouwen en gebouwen als groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie";
- c. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie";
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerterrein;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als seksinrichting;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, indien:
 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 2. het detailhandel of horeca betreft;
 3. het beroep/bedrijf niet wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
 4. op de bij de betreffende woning behorende gronden buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
 5. in de omgeving van de betreffende woning onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
 6. de activiteit afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

4.5.2 Voorwaardelijke bepaling

Onder strijdig gebruik wordt tevens verstaan:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor het in artikel 4.1 omschreven gebruik zonder dat de goede landschappelijke inpassing als opgenomen in paragraaf 2.2 van de bij dit bestemmingsplan behorende toelichting is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De voorwaardelijke verplichting is niet van toepassing op bestaand vergund gebruik.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 2500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 2500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 2500 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 2500 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

5.2.2 Uitzondering

Het in lid 5.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat de gronden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 2.500 m² en op een grotere diepte dan 0,50 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,50 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m²;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering

De onder lid 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

- a. voor werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. voor werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
- c. voor werken waarbij geen grondroerende werkzaamheden groter dan 2.500 m² plaatsvinden, dan wel werken waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden groter dan 2.500 m² maar niet dieper dan 50 cm;
- d. indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

5.4.3 Voorwaarden

De onder lid 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt verleend, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel indien op een andere wijze kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de waterkering en de waterbeheersing;
- b. de overige bestemmingen die op basis van het plan aan de gronden zijn toegewezen,

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande reeds gebouwde gebouwen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen;
 3. het bouwen en gebruik krachtens deze bestemming mag uitsluitend geschieden:
 - voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen;
 - nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijke waterbeheerder.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- de waterkerende functie van de waterkering;
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 onder a ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de aldaar geldende bestemmingsregels van artikel 3 t/m 4 nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijk waterbeheerder.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

6.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van beplanting.

6.5.2 Uitzondering

Het onder lid 6.5.1 bedoelde verbod is niet vereist voor:

- a. werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.

6.5.3 Voorwaarden

- a. De onder lid 6.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in lid 6.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie in onevenredige mate kan worden aangetast.
- b. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.5.1 pleegt het bevoegd gezag overleg met de verantwoordelijke waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in het plan bepaalde voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bouw van utilitaire bouwwerken waaronder transformatorhuisjes, gemalen, gasdrukregel- en meetstations en een centrale antenne-inrichting, met dien verstande, dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 25 m² mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- c. het plaatsen van kunstwerken, telecommunicatievoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in alle openbare ruimten, met dien verstande dat de bouwhoogte van kunstwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. Met uitzondering van lichtmasten waarvan de bouwhoogte niet meer dan 9 m mag bedragen en telecommunicatievoorzieningen waarvan de bouwhoogte niet meer dan 40 m mag bedragen;
- d. het met ten hoogste 2 m afwijken van een vastgesteld onderdeel van een grens of richting van een straat, de vorm van een plein en van de dienovereenkomstig vastgestelde vorm van een bouwvlak, indien bij definitieve meting blijkt, dat een afwijking in het belang van een behoorlijke bebouwing is;
- e. het bouwen buiten het bouwvlak, waarbij de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.

De genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.
4. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
5. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het 'Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog'.



Contactgegevens

Bezoekadres:

Laan 19
1741 EA Schagen

Postadres:

Postbus 8
1740 AA Schagen

Tel.: (0224) 210 400

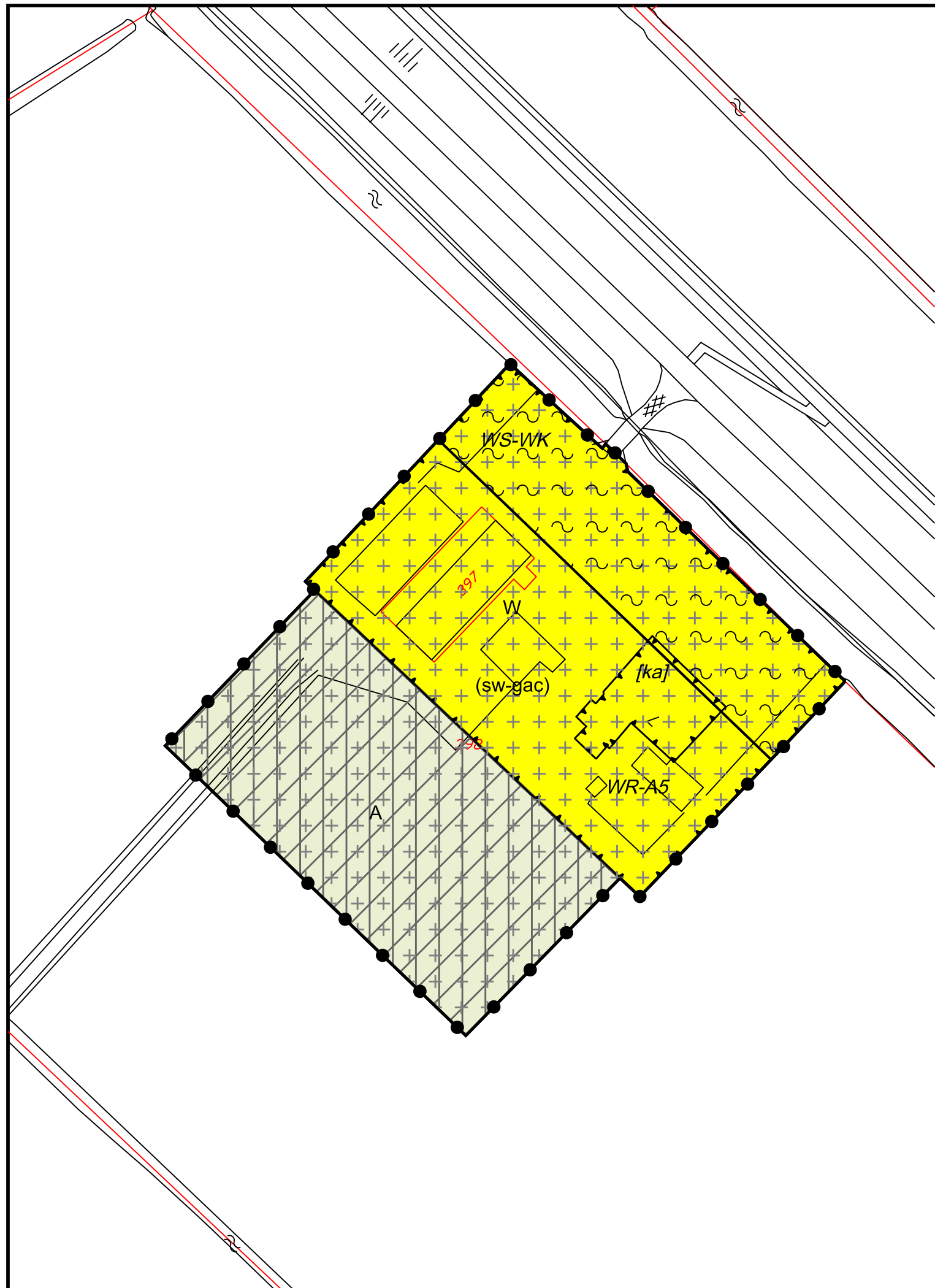
Fax: (0224) 210 455

E-mail: postbus8@schagen.nl

Internet: www.schagen.nl



GEMEENTE
Schagen



- Legenda
- Plangebied
- Bestemmingen
- Agrarisch
- Wonen
- Dubbelbestemmingen
- Waarde - Archeologie 5
- Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen
- overige zone - bollenconcentratiegebied
- overige zone - weidevogelleefgebied
- Functieaanduiding
- (sw-gac) specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie
- Bouwaanduiding
- [ka] karakteristiek
- Verklaring
- gegevens GBKN
- gegevens kadastraal

Gemeente Schagen

Bestemmingsplan Noordschinkeldijk 7 nabij Callantsoog

Verbeelding

datum: 01-11-2016

schaal: 1 : 1000 (A3)

status: vastgesteld

projectnr.: 300.55.04.21.00

gezien: JK

NL.IMRO.0441.BPBGZIJPENschdijk7-VA01

BügelHajema

Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15

E leewarden@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl