

**Bestemmingsplan Rijperweg 58A  
te Sint Maarten**

# **Bestemmingsplan Rijperweg 58A te Sint Maarten**

## **TOELICHTING**

|  |                                                                                                                                                  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Status: vastgesteld 12 november 2019</p> <p>NL.IMRO.0441. BPLGHRijperweg58a-VA01</p> <p><b>Opgesteld door:</b></p> <p>John Dekker A&amp;O</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **INHOUDSOPGAVE:**

### **HOOFDSTUK 1 INLEIDING BLZ. 5**

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Leeswijzer

### **HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE BLZ. 6**

- 2.1 De bestaande situatie
- 2.2 De toekomstige situatie

### **HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER BLZ.12**

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

### **HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN BLZ. 16**

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Privaatrechtelijke belemmeringen
- 4.10 Externe veiligheid
- 4.11 Duurzaamheid
- 4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling
- 4.13 Verkeersaspecten

## **HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

**BLZ. 24**

## **HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID**

**BLZ. 27**

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

## **REGELS**

**BLZ. 28**

## **BIJLAGEN**

1. Beeldkwaliteitplan, AVEM, juni 2018
2. Quicksan Ecologie, Els & Linde bv, 1 juni 2018
3. Memo aanvullend natuuronderzoek naar marterachtigen, Els & Linde, 6 november 2018
4. Memo locatie Marterbuizen, Is & Linde, 24 januari 2019
5. Verkennend bodemonderzoek, Bodem Belang b.v., 15 januari 2019,
6. Akoestisch onderzoek nieuwe woning Rijperweg 58a, Soundforce One, 6 november 2018

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Aan de Rijperweg 58a te Sint Maarten was oorspronkelijk een agrarisch tuinbouwbedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen en aanliggend agrarisch bouwland. De oorspronkelijke agrarische ondernemer is in 2016 overleden en heeft geen opvolger in het agrarisch bedrijf. De bedrijfsgebouwen zijn zodanig gedateerd en in verval geraakt dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven en eisen niet meer opportuun is. Alle agrarische bedrijfsactiviteiten zijn daarom recent beëindigd. De huidige bewoner van Rijperweg 58A (weduwe van overleden agrariër) wenst in aanmerking te komen voor de provinciale Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015. Deze uitvoeringsregeling kent een aantal procedurestappen die moeten worden doorlopen. Stap 1 is het vaststellen van de storendheid van de bebouwing. Daartoe heeft de initiatiefnemer een conceptaanvraag bij de gemeente Schagen ingediend. In antwoord daarop heeft de gemeente Schagen, op basis van het advies van het provinciale expertteam Ruimte voor Ruimte, bij brief van 1 november 2016 de storendheid van de bebouwing vastgesteld en planologische medewerking toegezegd. Daarna is een beeldkwaliteitplan en een exploitatieberekening opgesteld en ter vaststelling aan de gemeente aangeboden (stap 2). De gemeente Schagen heeft ingestemd met het beeldkwaliteitplan en de exploitatieberekening op basis waarvan, ter compensatie van de te slopen bedrijfsgebouwen, de huidige agrarische bedrijfswoning een woonbestemming zal krijgen en er één extra woning mag worden gebouwd. De volgende stappen zijn de juridische verankering van de sloop van de agrarische bebouwing en het planologisch recht om een extra woning te bouwen. Deze juridische verankering bestaat uit een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer en een bestemmingsplan waarin de agrarische bouwrechten worden ingeruild voor een woonbestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksrechten. De anterieure overeenkomst is inmiddels tussen partijen gesloten en dit bestemmingsplan voorzien in de planologisch-juridische verankering.

### **1.2 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het kader voor ruimte voor ruimte projecten. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 4. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 5 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

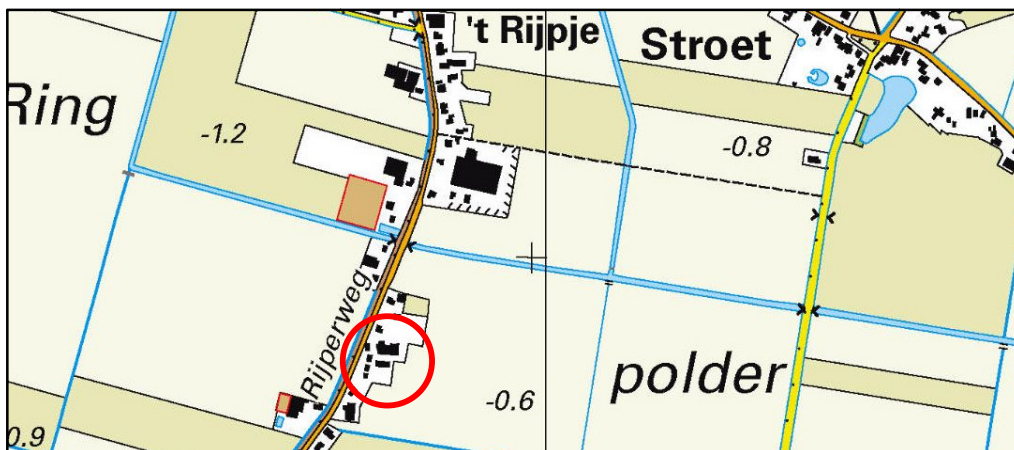
### 2.1 De bestaande situatie

Het perceel Rijperweg 58A ligt aan een oorspronkelijk bebouwingslint tussen de dorpen Tuitjenhorn en Sint Maarten, nabij het buurtschap Het Rijpje. Dit is een typisch lintbuurtschap. De eerste bewoning van dit buurtschap was vooral agrarische bebouwing en ontstond langs het kronkelende lint, de Rijperweg.



Fragment historische kaart 1822

Langs de Rijperweg zijn van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. Dit zijn met name kleinschalige vollegronds akkerbouwbedrijven en veehouderijen. In de afgelopen decennia zijn vanuit de trend van schaalvergroting veel agrarische bedrijven beëindigd en voor bewoning of agrarisch gelieerde bedrijvigheid in gebruik genomen. Enkele agrarische bedrijven aan de Rijperweg en omgeving zijn in omvang aanzienlijk doorgegroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied.



Topografische kaart met ligging perceel Rijperweg 58A

De oorspronkelijke open lintstructuur met alleen beplanting rond de bouwpercelen is echter in stand gebleven. Deze openheid is ook nu op sommige plaatsen nog aan de Rijperweg aanwezig.



Foto; Open karakter en doorzicht tegenover de locatie richting het westen.

De bebouwing aan beide zijden van de Rijperweg heeft van oorsprong een kleinschalig woon-/werk-karakter. Deze kleinschaligheid is in het lint aan de Rijperweg nu nog duidelijk herkenbaar ondanks dat na de ruilverkaveling grotere (gemengde agrarische) bedrijven zijn ontstaan met dito bebouwing.

De eerste bebouwing op het perceel Rijperweg 58 bestond uit een stolpboerderij (inclusief woon-gedeelte) uit ca. 1890-1900 (afgebrand in 1968). Rond 1910-1920 is de stenen (vee-) schuur gebouwd. In 1955 is de eerste schuur (recht achter de oude veeschuur) gebouwd en hier tegenaan is in 1964 het eerste koelhuis gezet. In 1969 is er een nieuwe bedrijfswoning (nu Rijperweg 58) en schuur (nu achter woning Rijperweg 58A gesitueerd) gebouwd. Het woonhuis Rijperweg 58A is in 1973 neergezet. In 1979 is het 2e koelhuis tegen het 1e koelhuis aangebouwd. Naast enkele overkappingen voor materieel is dit het totaal aan bebouwing dat op locatie aanwezig is. Rijperweg 58 behoort niet meer tot het bedrijf en tot de bedrijfsvoering.



Luchtfoto; erf Rijperweg 58a



Foto; Oorspronkelijke schuur met mestkelder t.b.v. stalling vee (kleinschalig gemengd bedrijf).



Foto; Woonhuis (achterzijde) gebouwd op de plaats van het oorspronkelijke stolpboerderij.



Foto's; Aanzicht bestaande schurencomplex bestaande uit 3 grote schuren en een stallingsruimte (bijna allen voorzien van asbest dakbedekking)

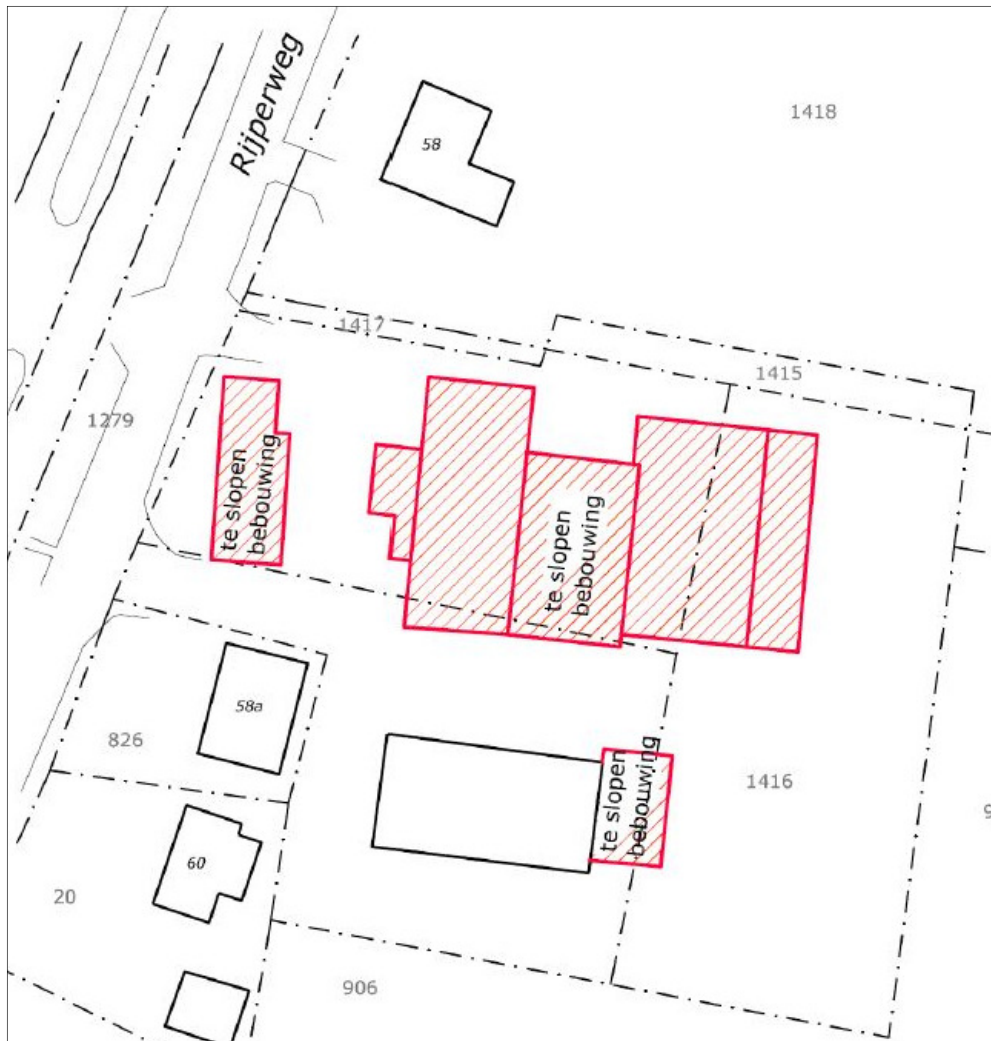
Vanuit cultuurhistorisch perspectief en de ontwikkelingsgeschiedenis van de polder heeft het gehele perceel een relatief jonge geschiedenis en geen cultuurhistorische waarde. De aanwezigheid van het schurencomplex is als storend en niet passend binnen de cultuurhistorische context beschouwd. Bovendien is een groot deel van de te slopen agrarische bebouwing in verval geraakt.



Fotocompilatie in verval geraakte agrarische bebouwing

## 2.2. De toekomstige situatie

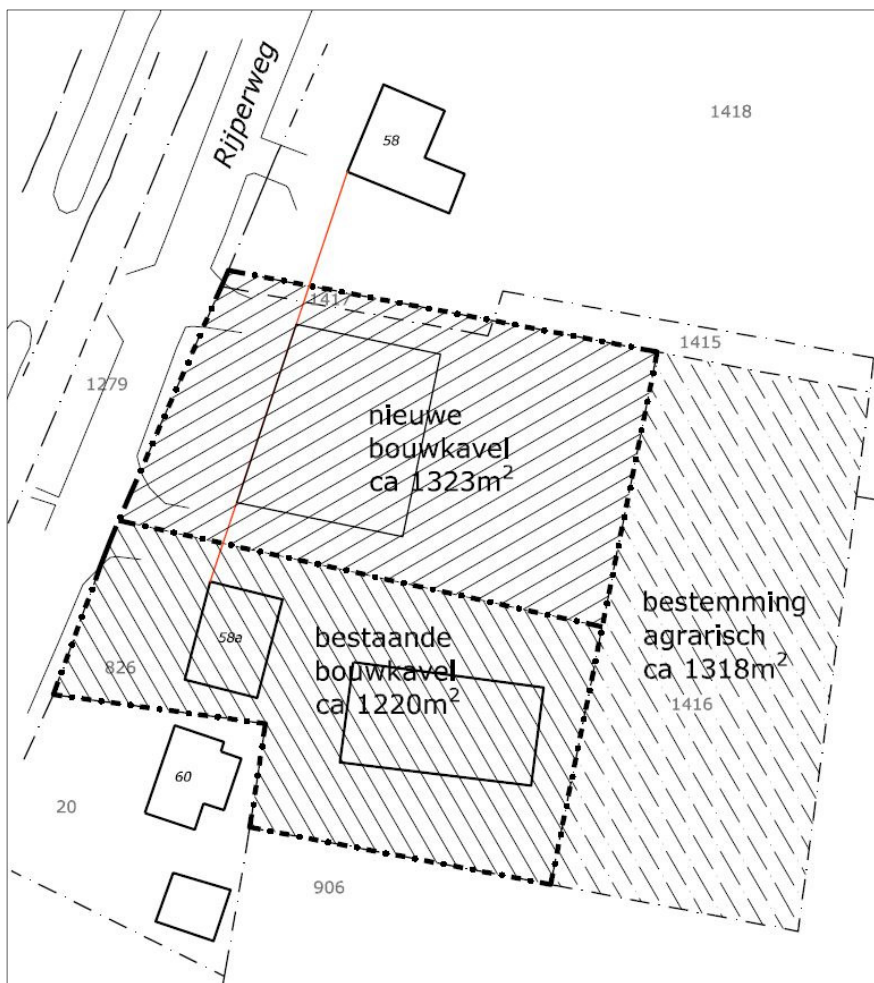
Het agrarische gebruik gaf tot voor kort door geluid (koelmachines en trekkerbewegingen) en overige bedrijfsactiviteiten overlast aan de naastgelegen woningen. Hoewel de buren een hoge acceptatiegraad hebben kan gesteld worden dat er met intensief agrarisch gebruik een overlastgevende situatie bestond. Een mogelijke doorgroei of intensivering van het agrarische bedrijf aan de Rijperweg 58A zou bestemmingsplanmatig mogelijk zijn maar is, gelet op de naastliggende particuliere woningen, ruimtelijk en milieuhygiënisch niet opportuun. Met de bedrijfsbeëindiging komt de agrarische functie van de locatie te vervallen en wordt een nieuwe woonfunctie geïntroduceerd. Door de schaalvergroting in de landbouw zal het omliggende agrarische land beheerd gaan worden door enkele grote agrarische bedrijven met een gezond economisch toekomstperspectief. De aanwezigheid van relatief kleinschalige woonpercelen langs de Rijperweg, op voldoende afstand van de grote agrarische bedrijven, past functioneel in deze agrarische structuur. Zo ook de nieuwe woonfunctie van de Rijperweg 58A. Het woonhuis blijft daarom als zodanig gehandhaafd en in gebruik als burgerwoning. Er worden 5 gebouwen met aangebouwde overkappingen (op drie gebouwen ligt asbest) met een gezamenlijke oppervlakte van 840 m<sup>2</sup> gesloopt. Verder wordt alle erfverharding verwijderd.



Overzicht te slopen bebouwing

Op de plaats van de gesloopte veestalling en agrarische schuren is een nieuw woonhuis voorzien. De situering van dit nieuwe woonhuis zal dusdanig zijn dat er een duidelijke ruimtelijke winst wordt behaald in openheid. De agrarische schuur achter de huidige woning blijft gehandhaafd en zal worden opgedeeld als schuurruimte t.b.v. de 2 woningen. Deze schuur zal aldus in de eindsituatie worden gebruikt als bijgebouw voor de beide woningen.

Er worden twee woonkavels geconstrueerd. Een kavel van circa 1220 m<sup>2</sup> met daarop het bestaande woonhuis van 85 m<sup>2</sup> met een stenen schuur van 198 m<sup>2</sup> en een nieuwe kavel van circa 1323 m<sup>2</sup> waarop een nieuw woonhuis met bijbehorende bijgebouwen kan worden gerealiseerd. De resterende oppervlakte van het erf (circa 1318 m<sup>2</sup>) wordt teruggebracht naar onbebouwd agrarisch productiegebied, aansluitend aan het achterliggende agrarische productiegebied. In het kader van het Ruimte voor Ruimte proces is een beeldkwaliteitplan (bijlage 1) gemaakt dat als leidraad wordt gehanteerd bij de ontwikkeling van bebouwing op de kavels en de erfinrichting.



Overzicht nieuw te situeren bouw-kavels

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie en vooral het gemeentelijk beleid.

#### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

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

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

Met onderhavig bestemmingsplan wordt, ter compensatie van de sloop van vervallen en buiten agrarisch gebruik geraakte bebouwing, één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien het feit dat de initiatiefnemers de nieuwe woning zelf gaan bewonen en de voormalige agrarische bedrijfswoning zullen verkopen. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

### 3.2 Provinciaal beleid

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap. De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een 'Ruimte voor Ruimte' regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden dan strikt noodzakelijk vanwege de sanering en kapitaalvernietiging van gebouwen. Aan deze eisen wordt in dit ruimte voor ruimte project voldaan.

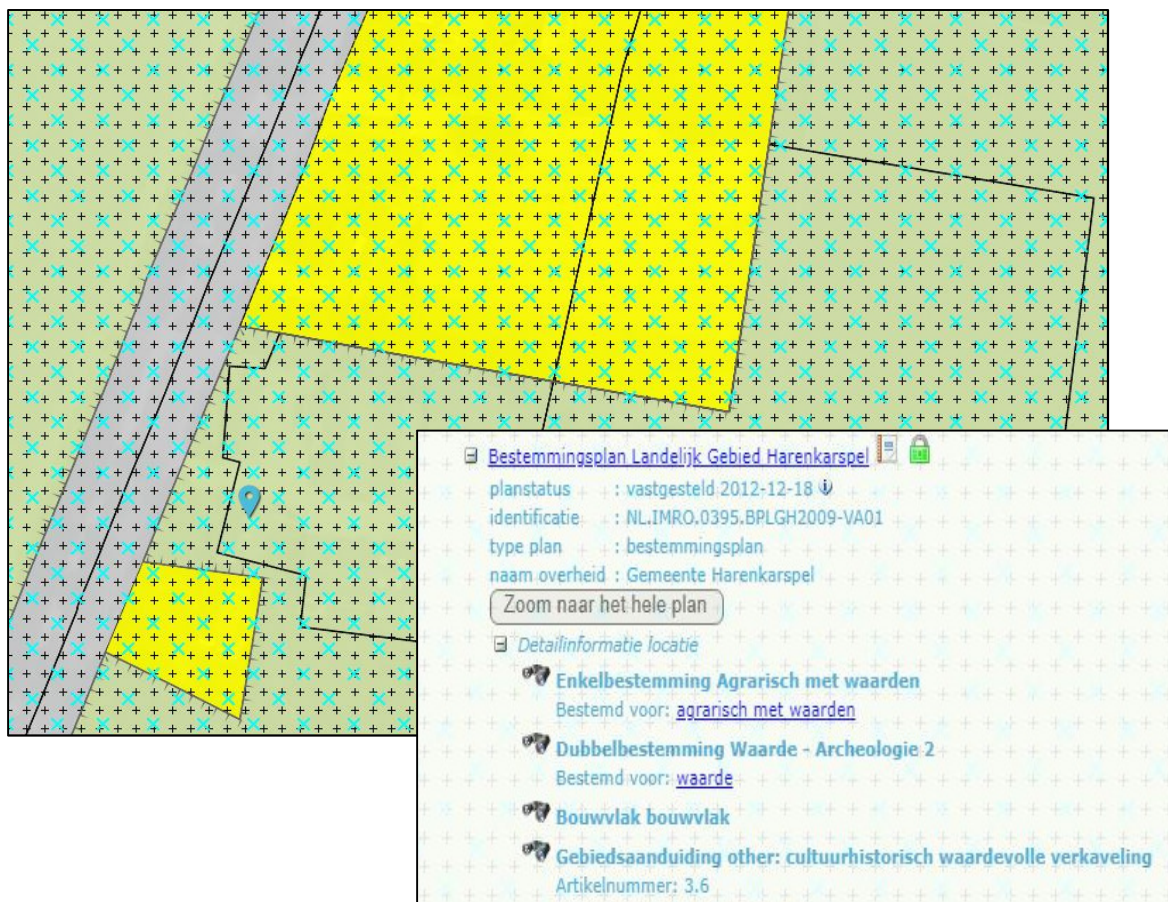
In Artikel 15 van de PRV wordt de ruimtelijke kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven. Om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin is ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie voor ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur. Dit beeldkwaliteitplan heeft als leidraad gefungeerd voor de beschrijving van de toekomstige situatie en de keuzes die zijn gemaakt met betrekking tot sloop van bebouwing en situering van de nieuwe bebouwing.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### Geldende bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel". De locatie heeft de bestemming "Agrarisch met waarden", met de aanduiding "bouwvlak", de dubbelbestemming "waarde – archeologie - 2" en een gebiedsaanduiding "cultuurhistorisch waardevolle verkaveling", zoals te zien op figuur 2. Aan weerszijde van het agrarisch bouwvlak liggen al woonbestemmingen. Het woongebruik door een niet-agrariër en de bouw van een extra particuliere woning is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Om dit toch planologisch mogelijk te maken is voor deze ontwikkeling een afzonderlijk bestemmingsplan noodzakelijk. Hierbij wordt tevens het buiten de nieuwe woonbestemmingen resterende agrarische bouwvlak wegbestemd.



Figuur 2 ligging van het agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel

#### Structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel

Voor de gehele gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 de 'Structuurvisie Harenkarspel' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Deze structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn. In de structuurvisie wordt met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing verwezen naar de Beleidsnota agrarische bebouwing.

### Beeldkwaliteitplan

De gemeente Schagen vindt het belangrijk om de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Het nieuwe krijgt daarmee een zekere logica. Het nieuwe past daardoor beter bij het al bestaande, waardoor de identiteit van het buitengebied sterker wordt. Het beeldkwaliteitplan vormt een verplicht handvat bij de toepassing van een nieuw bestemmingsplan in het buitengebied. Het gaat dan altijd om een beoordeling van een initiatief in het kader van een afwijking van het geldende bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Rijperweg 58A is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plan in de ruimere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie ten aanzien van ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur.

### Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK).

Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel woningen mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal mogen bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieus tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand bebouwd gebied zijn.

Bij dit plan gaat het om de toevoeging van één woning in het buitengebied. De toevoeging van één woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling past binnen de beleidsruimte die de gemeente Schagen heeft. In het woningbouwbeleid staat vraaggestuurd bouwen centraal. De bestaande voormalige agrarische woning wordt verkocht en op de nieuwe kavel wordt door de initiatiefnemer een nieuwe woning gebouwd waarbij het voornemen is dat zij zelf de woning zal betrekken.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.



### Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in de wet aangewezen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten. In het plangebied gaat het om de wijziging van een agrarisch perceel naar een woonperceel. De agrarische bebouwing wordt gesloopt en in gebruik genomen als akkerland.

Tijdens de quickscan Ecologie zijn binnen de planlocatie geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen nesten of algemene broedvogels aangetroffen. In de schuur zijn potentieel geschikte nestplekken voor de huismus (*Passer domesticus*) aanwezig. Tijdens de quickscan Ecologie zijn geen huismussen binnen c.q. langs de planlocatie waargenomen. De gebouwen zijn tijdens de quickscan Ecologie nauwkeurig onderzocht op het voorkomen van potentieel geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. In de drie loodsen en het schuurtje zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Er zijn geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen in de bomen aangetroffen. Door het ontbreken van lijnvormige landschapselementen die een verbinding kunnen vormen tussen verblijfplaatsen en fourageergebieden zijn binnen het plangebied geen potentieel geschikte vliegroutes voor vleermuizen aanwezig.

Uit de resultaten van de quickscan Ecologie van 31 mei 2018, is gebleken dat het voorkomen van de bunzing binnen de planlocatie niet is uit te sluiten. De bunzing is binnen de provincie Noord-Holland beschermd. Voor de sloopwerkzaamheden is een afdoend onderzoek naar kleine marterachtigen binnen de planlocatie noodzakelijk. Het onderzoek naar de kleine marterachtigen is volgens de Handreiking wezel, hermelijn, bunzing van de provincie in de meest actieve periode – mei tot en met augustus – uitgevoerd. Uit dit aanvullend onderzoek is gebleken dat zich in het plangebied geen marterachtigen bevinden.

## **4.2 Archeologie en cultuurhistorie**

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen.

### Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Bij de tot standkoming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Op basis hiervan heeft het plangebied de dubbelbestemming “waarde-archeologie 2” gekregen. Op basis van deze dubbelbestemming is het verplicht om archeologisch onderzoek te verrichten wanneer er sprake is van nieuwe grondroeringen van meer dan 100 m<sup>2</sup> én dieper dan 35 cm. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet juist in een afname van bebouwing. Voor de sloop en bouw van één nieuwe woning is er geen sprake van grondroerende activiteiten die een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> omvatten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om op voorhand een

archeologisch onderzoek te verrichten. Wel wordt de in het geldende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst in voldoende mate worden beschermd.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

#### Cultuurhistorie

Op de locatie zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3 Water**

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier.

#### Watercompensatie

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd wordt circa 1000 m<sup>2</sup> aan verharding en bebouwing gesloopt. Er is sprake van een netto afname van bebouwd (en verhard) oppervlak. Verder wordt er geen oppervlaktewater gedempt. Omdat er daarmee geen sprake is van een toename van verharding en/of afname van oppervlaktewater, is er geen noodzaak om watercompenserende maatregelen te nemen.

#### Waterkering

Het perceel Rijperweg 58A en de daarop geprojecteerde nieuw te bouwen woning valt buiten een zone of invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Het plan is dan ook niet van invloed op de waterveiligheid.

#### Beheer en onderhoud waterlopen

Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren). Voorliggend plan heeft geen negatieve gevolgen voor beheer en onderhoud van waterlopen.

#### Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Vanuit het oogpunt van water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

#### **4.4 Milieuzonering**

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

##### Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie (burgerwoning) wordt toegevoegd. De toevoeging van een woning kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe burgerwoning heeft een minimaal effect naar de omgeving, omdat het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisches bedrijf, categorie 2, grootste afstand 30 meter) op circa 50 meter van de nieuwe particuliere woning ligt. Bovendien vormt de naastliggende bestaande woning op Rijperweg 60 het voor de milieuzonering dichtstbijzijnde maatgevende milieugevoelige object. De nieuw te bouwen woning levert dus geen beperking op voor het bestaande dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aan de Rijperweg 62.

##### Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen in het plangebied. De nieuwe burgerwoning aan de Rijperweg 58A ligt op een afstand van circa 50 meter van het bestaand agrarisch bedrijf aan de Rijperweg 62 af.

Met de keuze voor de ligging van de kavels voor de nieuwe burgerwoningen, is ook rekening gehouden met de ligging van de bestaande bedrijven. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de nieuwe woningen minimaal en ruim binnen de wettelijke normen.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er op dit vlak geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.5 Bodem**

In een ruimtelijk plan moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is. Voor de planlocatie is verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en asbest in grond conform NEN 5707 verricht. Dit bodemonderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat het aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan PAK ter plaatse van de gedempte sloot aanleiding geeft tot nader onderzoek naar de ernst en de omvang van de PAK-verontreiniging. De zintuiglijk en analytisch aangetroffen asbest in de puinhoudende bovengrond van het terrein geeft eveneens aanleiding tot een nader asbest onderzoek op de gehele onderzoekslocatie. Geadviseerd wordt beide nader onderzoeken uit te voeren na de sloop van de bedrijfspanden, zodat het terrein goed toegankelijk is.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader onderzoek geadviseerd na de sloop van de gebouwen maar dat vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen.

#### **4.6 Geluid**

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï van belang. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning ligt op circa 12 meter van de kant van de weg. De bestaande woning ligt op 12 meter vanaf de kant van de weg. De Rijperweg is een asfaltweg met een lage intensiteit. De toegestane snelheid op de Rijperweg is maximaal 60 km/u. Gelet op het bovenstaande is akoestisch onderzoek verricht waaruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dBA alleen ter plekke van de voorgevel met 3 dBA wordt overschreden. Hiervoor dient een hogere waarde van 51 dB te worden aangevraagd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 6 in de toelichting opgenomen.

De nieuwe woning ligt op meerdere kilometers van de dichtstbijzijnde spoorlijn en dus buiten de zone van een spoorweg. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.7 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één extra burgerwoning mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit en heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

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

#### **4.8 Kabels en leidingen**

In en rond het plangebied zijn geen bovenlokale kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Wel zijn enkele kleinere water-, riool- en gasleidingen (huisaansluitingen) aanwezig. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Vanuit het oogpunt van kabels en leidingen zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.9 Privaatrechtelijke belemmeringen

In verband met de uitvoerbaarheid van het project dient te worden onderzocht of er op het plangebied privaatrechtelijke belemmeringen liggen waar in het kader van de ontwikkeling en planvoorbereiding rekening mee gehouden moet worden of dat deze wellicht zelfs een belemmering vormen voor de uitvoering. De grond waarop het gehele project zal worden gerealiseerd is volledig en onbezwaard eigendom van de initiatiefnemer. Uit kadastrale recherche blijkt dat er op voorhand geen overige privaatrechtelijke belemmeringen voor de uitvoering van het project bestaan.

#### 4.10 Externe veiligheid

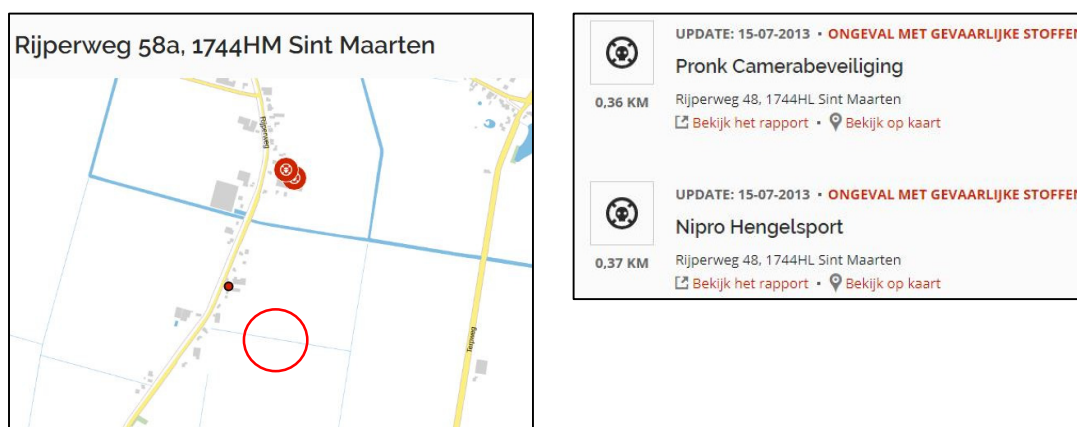
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Binnen het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten plaats, noch worden met de voorliggende wijziging risicovolle activiteiten geïntroduceerd.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van:

- a. risicovolle activiteiten binnen inrichtingen;
- b. een transportroute voor gevaarlijke stoffen over een weg; een vaarweg; of door buisleidingen;
- c. een hoogspanningsmast of hoogspanningsleidingen;
- d. windturbines;
- e. een luchthaven

De gemeente Schagen heeft geen beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn daarom getoetst aan het landelijk geldende beleid ten aanzien van externe veiligheid en zijn hiermee niet in strijd. De ruimtelijke ontwikkeling is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicorelevante activiteit. Het plan is daarom niet voorgelegd aan Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.



Figuur 10 uitsnede risicokaart

#### **4.11 Duurzaamheid**

De gemeente Schagen hecht grote waarde aan duurzaamheid. Het plan draagt hieraan bij, doordat het gaat om een herinvulling van een plangebied waar agrarische bebouwing stond. De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van de energieprestaties. Het uitgangspunt daarbij is duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen draait om energie-efficiency, waterbesparing en duurzaam materiaalgebruik. Het zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat, en voor een forse energiebesparing. Duurzaam bouwen verdient zich daarom in veel gevallen ruimschoots terug.

Om duurzaam te bouwen kan diverse maatregelen worden gekozen. Voor de keuze van deze maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de menukaart Duurzame woningbouw nieuwbouw. De kaart is te raadplegen via [www.servicepuntduurzameenergie.nl](http://www.servicepuntduurzameenergie.nl). Verder zal de nieuwe woning gasloos worden gebouwd.

#### **4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voorliggend bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De bouw van één extra woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat; het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> betreft.

De milieueffecten van de bouw van de extra woning zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

#### **4.13 Verkeersaspecten**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen bij een planologische wijziging ook de verkeers- en parkeeraspecten te worden beoordeeld.

De te handhaven woning zal via de bestaande inrit worden ontsloten. De nieuwe woning krijgt een nieuwe inrit op de Rijperweg. Op de Rijperweg is de maximale snelheid 60 km/uur. De weg is overzichtelijk. het zicht vanaf de inritten wordt niet wezenlijk belemmerd. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie met in- en uitrijdend landbouwverkeer neemt de verkeersveiligheid daarom toe.

In de parkeerbehoefte van beide woningen (2 parkeerplaatsen per woning) wordt volledig op eigen terrein voorzien. De woonkavels bieden daar gelet op de aard en omvang ruim voldoende ruimte voor.

## HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels.

### Verbeelding

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

### Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden met gebiedsaanduiding cultuurhistorisch waardevolle verkaveling
- Waarde Archeologie 2
- Wonen

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten of berekend.

## *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Agrarisch met waarden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. Het bouwvlak dat is opgenomen in dit bestemmingsplan is op de verbeelding van dit bestemmingsplan verwijderd.

- Artikel 4: Wonen

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. Op de verbeelding is een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen twee bouwvlakken zijn opgenomen. Binnen elk bouwvlak is maximaal één woning toegestaan.

- Artikel 5: Waarde Archeologie 2

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

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

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

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

### Artikel 7: Algemene bouwregels

Dit artikel

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

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

### Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking kan hebben op meerdere bestemmingen.

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

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

- Artikel 11: Overgangsregels

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

- Artikel 12: Slotregel

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

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe bouw mogelijkheden voor derden en de opstelling van een grondexploitatie regeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

#### Onderzoeks en plankosten

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de kosten voor planbegeleiding. In een met de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst is de vergoeding van deze kosten aan de gemeente geregeld.

#### Planschade

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

#### Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan heeft de wettelijk vastgelegde procedure doorlopen en is op 12 november 2019 door de gemeenteraad vastgesteld, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid is aangetoond.

## REGELS

## **INHOUDSOPGAVE**

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Agrarisch met waarden
- Artikel 4 Wonen
- Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 6 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 7 Algemene bouwregels
- Artikel 8 Algemene gebruiksregels
- Artikel 9 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 11 Overgangsrecht
- Artikel 12 Slotregel

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:  
het bestemmingsplan Rijperweg 58a te Sint Maarten van de gemeente Schagen;
2. het bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHRijperweg58a-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. aanbouw:  
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, 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. 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;
7. 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;
8. archeologisch onderzoek:  
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;
9. archeologische waarden:  
waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;
10. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
11. bebouwingspercentage:  
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

12. beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

13. beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 1, dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:

- a. het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
  - het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
  - het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
  - het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
  - er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

14. 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 dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning voor het bouwen (ná 1 oktober 2010);

15. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

16. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

17. bijgebouw:

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

18. bouwen:

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

19. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

20. bouwperceel:

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

21. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

22. bouwvlak:

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

23. bouwwerk:

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

24. dagrecreatie:

verblijf buitenshuis voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

25. 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;

26. 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;

27. gebouw:

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

28. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

29. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

30. kantoor:

gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in geringe mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

31. kleinschalig kamperen:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie;

32. 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;

33. nevenactiviteiten:

activiteit die uitsluitend uitgeoefend kan worden naast een feitelijk aanwezige hoofdfunctie en binnen bestaande bebouwing, en wat betreft vloeroppervlak en inkomensvorming ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;

34. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

35. overkapping:

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

36. paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

37. 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;
- c. indien op het water wordt gebouwd:
  - het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

38. permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

39. uitbouw:

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

40. volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met de omvang een halve tot één volledige arbeidskracht, die het bedrijf als hoofdberoep uitoefent, waarvan de ontwikkeling tot volwaardig agrarisch bedrijf binnen een afzienbare termijn een reëel perspectief is;

41. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

42. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

43. zorgvoorziening:

voorzieningen ten behoeve van het geven van zorg, niet zijnde mantelzorg.

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 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;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering,
- b behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen,

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. waterlopen- en partijen.

#### 3.2 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld in lid 3.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a het gebruik en/of inrichten ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
- b bodembewerkingen in de vorm van bezanden, omzetten en omspuiten;
- c het gebruik van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- d het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- e het gebruik van gronden ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van nevenactiviteiten;
- f het gebruik van gronden ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van verkoop van streekproducten;
- g het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grond-gebonden agrarische bedrijfsvoering;
- h het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dagrecreatie,

### **3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het aanbrengen van opgaande beplanting;
  - 2 het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
  - 3 het aanleggen van voet- en fietspaden;
  - 4 het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
  - 5 het aanleggen van kavelpaden en andere verhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.
- b Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waardevolle verkaveling' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1 het dempen of (ver)graven van sloten en andere waterlopen.
- c De onder sub a en b bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  - 1 het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
  - 2 reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van het plan;
  - 3 mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
- d De onder sub a en b bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- b een paardenbak;
- c het hobbymatig houden van dieren;

met de daarbij behorende;

- d groenvoorzieningen;
- e openbare nutsvoorzieningen;
- f voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- g verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h waterlopen en -partijen.

### 4.2 Bouwregels

- a Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  - 1 als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
  - 2 binnen elk bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
  - 3 de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 225 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  - 4 de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
  - 5 de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
  - 6 de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;
  - 7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 15% van de kavelbreedte, met dien verstande dat de minimale afstand niet minder mag bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- b Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 4 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedragen.
  - 2 de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, met inbegrip van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat:
    - het bebouwingspercentage op een bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
    - de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  - 3 de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 35 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedragen;
  - 4 de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

- c Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- 1 voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak gelden de volgende regels:
    - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
    - de paardenbak niet verder mag strekken dan 100 meter, berekend vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw;
    - de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de openbare weg, aansluitend aan het bouw- en/of bestemmingsvlak waarop het hoofdgebouw is gesitueerd;
    - de bouwhoogte van de terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
    - de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
    - de paardenbak moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derden;
  - 2 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a lid 4.2, sub a, onder 5, voor een hogere goot- en bouwhoogte voor een stolpvormige woning, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 11 m mag bedragen;
- b lid 4.2, sub a, onder 6, voor een dakhelling van minder dan 30°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- c lid 4.2, sub c, onder 1 ten behoeve van een andere situering van de paardenbak, onder de aanvullende voorwaarden dat:
  - bij een afwijkende situering de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de eigen erfbebouwing;
  - voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streekeigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
- b het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c het gebruik van gronden en vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van in pandige stalling van

- voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van derden;
- d het gebruik van bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunningen afwijken van het bepaalde in lid 4.4, sub a en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een woning worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:

- 1 de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
- 2 het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
- 3 het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
- 4 er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- 5 zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

## **Artikel 5 Waarde - Archeologie 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

### **5.2 Bouwregels**

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 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, 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;
- d. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag deskundig advies op het gebied van archeologie is gevraagd.

### **5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### **5.4.1. Vergunningplicht**

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en), een omgevingsvergunning vereist:

- 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 100 m<sup>2</sup>;
- 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 0,35 m;
- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,35 m;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2. Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
- b. welke reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- c. waarbij geen grondroerende werken en/of werkzaamheden groter dan 100 m<sup>2</sup> plaatsvinden dan wel waar grondroerende werken en/of werkzaamheden plaatsvinden groter dan 100 m<sup>2</sup> maar niet dieper dan 0,35 m onder het bestaande maaiveld;
- d. welke plaatsvinden in of op gronden waar uit archeologisch onderzoek, uitgevoerd door een deskundige op het gebied van archeologie, is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 5.4.3. Voorwaarden

De in lid 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend 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 niet 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;
- d. alvorens omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag deskundig advies op het gebied van archeologie is gevraagd.

### 5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' 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.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

### Artikel 7 Algemene bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7 lid a. indien:
  1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik als opslag-, stort- of bewaarplaats al dan niet ter verkoop van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gericht beheer van de gronden, dan wel past binnen de toegelaten bedrijfsvoering;
- b. het plaatsen en/of het gebruik van stacaravans en zeecontainers.

## **Artikel 9 Algemene afwijkingsregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen en rotondes of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

De onder a tot en met f genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

## **Artikel 10 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

- a. ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 4 m;
- b. in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke wordt geactualiseerd; de wijziging wordt uitsluitend toegepast indien het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden leidt; een eventueel bij de actualisering op te nemen verwijzing naar de aangepaste wetten, verordeningen, circulaire, publicaties en instanties wordt alleen opgenomen indien deze aanpassingen geen inhoudelijke beleidswijzigingen betreffen;

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

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 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:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a 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 overgangsbepalingen van dat plan.

#### **11.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Rijperweg 58a te Sint Maarten”.