

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



Bestemmingsplan

De Omloop, Sint Maarten

Gemeente Schagen
21 november 2023

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Ontwerp

21 november 2023

Projectnummer 2784-100

Gemeente Schagen
Toelichting, deel uitmakende van het
Bestemmingsplan De Omloop, Sint Maarten

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

Plan onherroepelijk per ..-.-....

De Omloop, Sint Maarten

Inhoudsopgave

TOELICHTING	5
Hoofdstuk1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Indeling bestemmingsplan	7
Hoofdstuk2 Huidige situatie	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Huidige situatie plangebied	10
Hoofdstuk3 Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Stedenbouwkundige opzet	23
4.3 Verkeer en parkeren	24
4.4 Duurzaamheid	25
Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid	29
5.1 Waterhuishouding	29
5.2 Ecologie	32
5.3 Bodem	35
5.4 Cultuurhistorie en archeologie	36
5.5 Milieuzonering	38
5.6 Luchtkwaliteit	39
5.7 Geluid	40
5.8 Externe veiligheid	42
5.9 Milieueffectrapportage	42
5.10 Kabels en leidingen	43
Hoofdstuk6 Juridische vormgeving	45
6.1 Algemeen	45
6.2 Opzet van de regels	45
Hoofdstuk7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
7.2 Participatie	47
7.3 Ter inzage legging	47
Hoofdstuk8 Economische uitvoerbaarheid	49

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Ecologie
Bijlage 3	Stikstof
Bijlage 4	Bodem
Bijlage 5	Archeologie
Bijlage 6	Cultuurhistorie
Bijlage 7	Geluid

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie De Omloop is gelegen in Sint Maarten, Noord Holland en valt onder de gemeente Schagen. De ontwikkelcombinatie USP Ooms wil aan de zuidzijde van Sint Maarten een nieuwbouwoontwikkeling realiseren. Het vigerende bestemmingsplan laat het beoogde gebruik en de bouw van woningen niet toe. Er heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden die geleid heeft tot een gedragen hoofdopzet die de basis vormt van het stedenbouwkundig plan en hieruit voortvloeiend het voorliggend bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan wordt ingegaan op de onstaansgeschiedenis van Sint Maarten, relevant beleid en de ruimtelijke opbouw van De Omloop en het omliggende landschap, de buurt en het buurplan "Rode Kool", waarvan de bouw reeds is gestart.

1.2 Plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de zuidoostkant van Sint Maarten. Ten westen van het plangebied ligt de ontwikkeling "Rode Kool" en ten noorden ligt de Omloop. Ten noordwesten ligt de Groenedijk. Ten zuiden van de locatie liggen agrarische gronden. Het plangebied is circa 2,6 hectare groot.

De locatie is kadastraal bekend als MTN00-E-1958.



Luchtfoto met plangebied rood omrand, bron: Google Earth

1.3 Vigerend bestemmingsplan

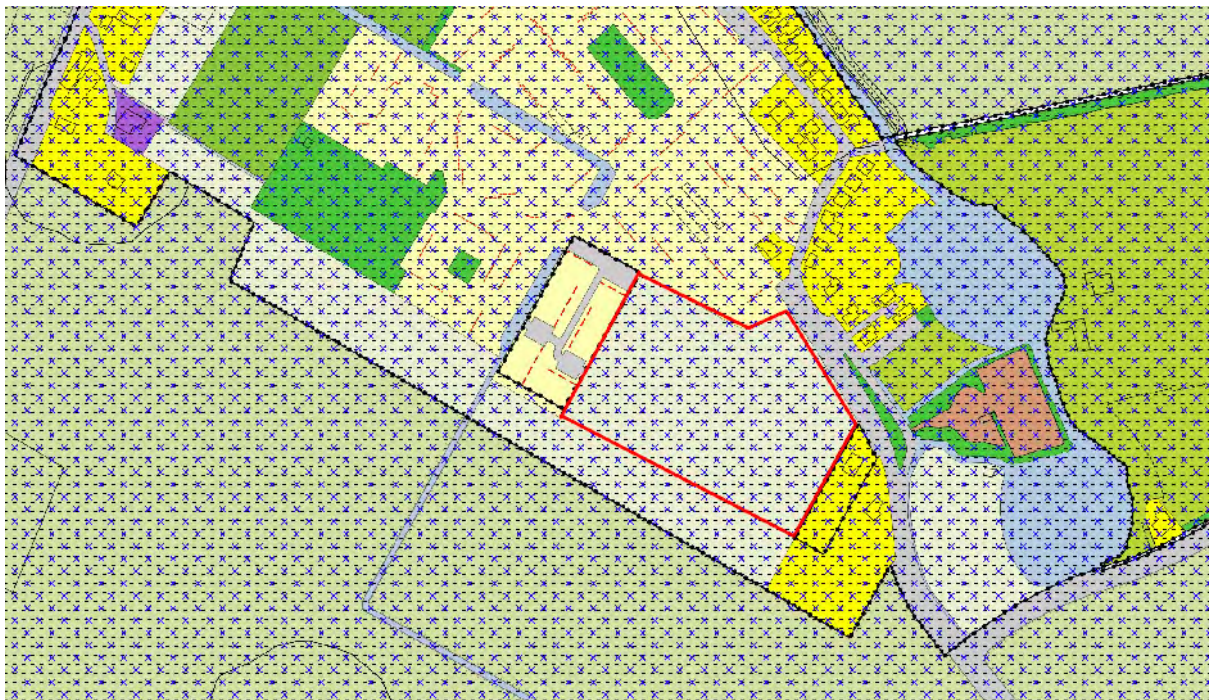
Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Sint Maarten', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Schagen op 13 december 2012.

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

- bestemmingsplan Sint Maarten (vastgesteld 13-12-2012);
- facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 07-11-2017);
- paraplu-omgevingsplan, 1e tranche (vastgesteld 30-06-2020).

Bestemmingsplan 'Sint Maarten'

In dit bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen als 'Agrarische - Cultuurgrond' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied rood omrand, bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Facetbestemmingsplan Parkeren

Dit bestemmingsplan ziet op het opnemen van een parkeerregeling in het bestemmingsplan welke voorheen onderdeel uitmaakte van de bouwverordening. Het planvoornemen is opgesteld met inachtneming van het gemeentelijk parkeerbeleid. In paragraaf 4.3 is hier nader op ingegaan.

Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche

In dit omgevingsplan zijn enkele aanpassingen doorgevoerd in alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Schagen. Dit zogeheten paraplu-omgevingsplan is een herstel-omgevingsplan. Dit is een omgevingsplan dat een doorwerking heeft op alle onderliggende vastgestelde bestemmingsplannen. Het doel van het paraplu-omgevingsplan is:

- Harmonisering van de geldende bestemmingsplannen ter voorbereiding op de inwerkingtreding van

de Omgevingswet;

- Verwerking van beleidswijzigingen in geldende bestemmingsplannen.
- Reparatie van omissies in de toelichting, regels en verbeelding van geldende bestemmingsplannen.

De gewenste uitbreiding ligt niet binnen de bestemming Wonen. Hierdoor past de nieuwe ontwikkeling niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Middels het voorliggende bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' wordt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt en worden de regels gesteld waarbinnen de nieuwe ontwikkeling kan plaatsvinden.

Hierbij wordt de bestemming aangepast van Agrarisch naar Wonen.

1.4 Indeling bestemmingsplan

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 worden de ontstaansgeschiedenis en de huidige situatie kort geschetst;
- In hoofdstuk 3 zijn de voor het bestemmingsplan relevante beleidsstukken, zowel op rijksniveau als op provinciaal en gemeentelijk niveau, opgenomen;
- In hoofdstuk 4 is de beschrijving van het plan opgenomen, waaronder de verantwoording van de parkeersituatie;
- In hoofdstuk 5 zijn alle aspecten op het gebied van het milieu en leefkwaliteit beschreven;
- In hoofdstuk 6 komt de juridische vormgeving aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven;
- In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Sint Maarten ligt in het West-Friese landschap, wat lange tijd onder invloed heeft gestaan van de zee. Relatief rustige perioden van veenvorming wisselden zich af met perioden waarin de invloed van de zee toenam en zand- en kleiafzetting plaatsvond. Tijdens de perioden met een hogere zeespiegel, werd het gebied weer een getijdenlandschap. Geulen en krekenslibden dicht en kwelderbekkens met veen en klei ontstonden. De strandwallen werden op verschillende plaatsen en momenten in de geschiedenis onderbroken door zogenaamde zeegaten.

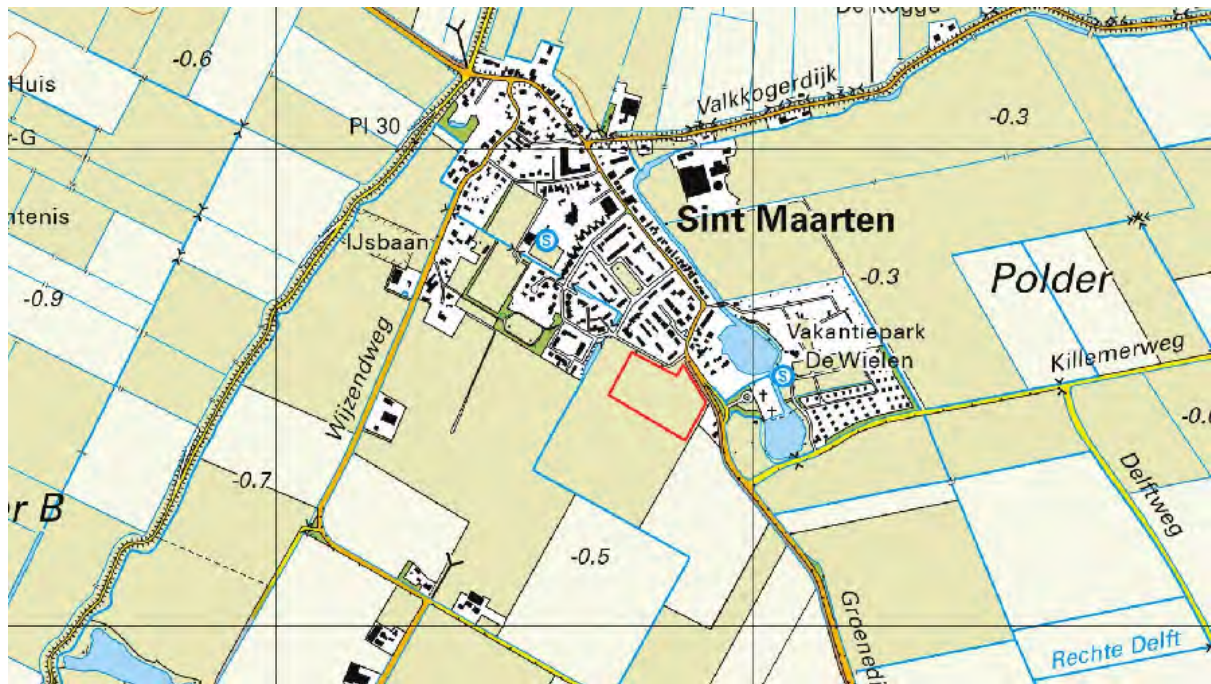
Voor de ontstaansgeschiedenis van Sint Maarten is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10e eeuw. Via dit zeegat werd door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen wat zich in de loop er eeuwen had gevormd. Sint Maarten ligt dan ook in een oud zeekleilandschap. In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied toe. Vanaf die tijd ging men zich structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke West-Friese Omringdijk. Deze dijk brak nog vele malen door, wat zichtbaar is in het bochtige patroon en de aanwezigheid van enkele wielen. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen. Sint Maarten is dan ook te kenmerken als een Dijkdorp met de morfologie van een Linddorp. Hier vanuit begon de verdere ontginning van het gebied. Nadat het water verder teruggedrongen werd, door drooglegging van het zeegat van Zijpe, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen. Inmiddels draagt het agrarisch landschap rond Sint Maarten de rechttoe rechtaan kenmerken van de ruilverkaveling.



Kaart Sint Maarten en omgeving in 1950 (plangebied rood omrand), bron: topotijdreis.nl

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied ligt nabij de kern van Sint Maarten. Aan de noordzijde van het plan liggen De Omloop en de Groenedijk. Aan de omloop vormt een waardevolle en nieuw aangeplante bomenrij met gras en lage bodemvegetatie de overgang naar de openbare weg. Hierna volgen woningen van twee en een halve laag met voortuinen die zijn georiënteerd richting het plangebied. De dakoriëntatie loopt parallel. Aan de Groenedijk ligt een smalle afwateringssloot, een twee richtingsfietspad en de openbare weg. Aan de overzijde liggen vrijstaande woningen op ruime kavels. Het dak van deze woningen heeft een schuine helling en overspant twee verdiepingen. Hiernaast is een begraafplaats aanwezig. Aan weerszijden van de begraafplaats liggen kleine meertjes die door dijkdoorbraken zijn ontstaan, zogenaamde wielen. Achter deze wielen is, op enige afstand van het plangebied, camping en bungalowpark De Wielen gelegen.



Huidige situatie locatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een korte samenvatting van de voor het bestemmingsplan van belang zijnde nota's en studies. Het milieubeleid, dat is vastgelegd in diverse wetten en waarvoor specifiek onderzoek moet worden uitgevoerd, is opgenomen in hoofdstuk 5 (Uitvoerbaarheid).

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

- Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Onderhavige ontwikkeling treft geen nationaal belang. Geconcludeerd kan worden dat de NOVI geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de NOVI is vastgelegd. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. Zoals reeds in paragraaf 3.2.1 is geconcludeerd treft onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. Hierin wordt aangegeven dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat 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. (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Toets

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan worden gekeken naar jurisprudentie. Uit rechtspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Voor woningbouwlocaties geldt dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De Ladder moet dan op dit bouwplan worden toegepast. Met het planvoornemen worden 62 woningen gerealiseerd en kan hiermee beschouwd worden als woningbouwlocatie en dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 62 woningen mogelijk gemaakt. De woningbouw vindt plaats op een locatie die nog de bestemming Agrarisch heeft. Omdat de woningen niet bij recht zijn toegestaan is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Motivering

Door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland is voor de zomer 2020 het RegioAkkoord "De Kop Groeit" vastgesteld. In dit document is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030. Uitgangspunt hierbij is "sterke kernen, goede voorzieningen". Ook is dit in de Woondeal Noord-Holland Noord opgenomen. De uitwerking vindt plaats in het 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' (gedateerd 20 oktober 2020, op 10 november 2020 hebben de colleges van Den Helder, Hollands Kroon, Schagen, Texel en Gedeputeerde Staten van Noord-Holland ingestemd met het Convenant), waarin de ambities van de vier

gemeenten zijn opgenomen. Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouw-programma tot 2030. Met het convenant beogen de vier Kopgemeenten en de provincie Noord-Holland een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. De partijen erkennen de aparte status van de gemeente Texel.

Het convenant is grotendeels een procesdocument. Naast concrete afspraken over de ambities en nieuwbouwprogrammering tot 2030 (kwantitatieve afspraken) is een kwalitatief afwegingskader vastgelegd. Met een werkwijze van adaptief programmeren wordt gewerkt aan een optimale balans tussen vraag- en aanbod van woningen. Deze werkwijze biedt ruimte voor de bovengenoemde ambities van de regio en de mogelijkheid om flexibel in te spelen op actuele ontwikkelingen. Door middel van monitoring kan het programma tijdig worden bijgesteld, zodat er continu gewerkt wordt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop van Noord-Holland.

In kwantitatieve zin is het basisvertrekpunt de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040 opgesteld door de provincie. Als volgende vertrekpunt wordt rekening gehouden met planuitval (30%). Dit betreft plannen in het programma die door externe redenen toch geen doorgang vinden. Bij de derde richtwaarde wordt de anticipatie schil gehanteerd.

In bijlage 4 van het Convenant is het totaalprogramma weergegeven. De getoonde lijsten betreffen een 'vertreklijst', hiermee wordt voldaan aan de provinciale regels. Gedurende de looptijd van het convenant zal er adaptief geprogrammeerd worden. Dit zal gaan resulteren in mutaties van de getoonde vertreklijst. De actuele lijst/ overzicht is, gedurende de looptijd, te raadplegen in www.plancapaciteit.nl. Aanvullend is het ook van belang om te adresseren dat het totaalprogramma als doel heeft inzicht te geven in de aan de bestaande woningvoorraad 'toe te voegen' woningen. Dit betekent dat er sprake is van een saldering: nieuw te bouwen woningen – te slopen woningen betreft totaalprogramma.

3.2.4 Conclusie

Het planvoornemen is in de lijst opgenomen als uitleggebied voor woningbouw met de planstatus Onherroepelijk. Er is sprake van een planvoornemen dat slechts binnengemeentelijke gevolgen heeft. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen locaties beschikbaar waar het beoogde programma kan worden gerealiseerd. Ondanks dat de locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied is de locatie in de structuurvisie Harenkarspel aangeduid als 'nieuw woongebied/toekomstig uitbreiding woongebied'. Met het planvoornemen is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op basis van bovenstaande samenvattingen van de van belang zijnde rijksbeleidsnota's kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie van de provincie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie zet in op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid, zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven.

De Omgevingsvisie bevat provinciaal beleid op het gebied van economische transitie. De provinciale ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. De Omgevingsvisie NH2050 wil

zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen.

Doel van de provincie met de omgevingsvisie is dat iedereen die in Noord-Holland woont, werkt en op bezoek komt een prettige leefomgeving aantreft. Nu, maar ook in de toekomst. De provincie stuurt aan op “balans tussen economische groei en leefbaarheid”, dat als leidend thema wordt gezien. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd.

Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is daarnaast voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Een economisch vitale provincie kan andersom weer bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid. In samenhang bekeken zijn in dit kader randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met grote thema's als klimaatverandering, energietransitie, veranderende economieën, volkshuisvesting, bodemdaling en verminderde biodiversiteit. Uit de ambities en doelstellingen zoals opgenomen in de NH2050 blijkt dat:

b. Wonen en Werken

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

- De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes;
- Om de verschillende kernen en regio's te versterken worden op regionaal niveau afspraken gemaakt. Zo worden regionaal woningbouwafspraken gemaakt om de woningbouw af te stemmen op de vraag.

Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's. In paragraaf 3.4 wordt hier nader op ingegaan. Het planvoornemen past binnen de gestelde doelstellingen en ambities in de Omgevingsvisie NH2050.

Met de onderbouwing in deze en de genoemde paragrafen wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met de provinciale Omgevingsvisie.

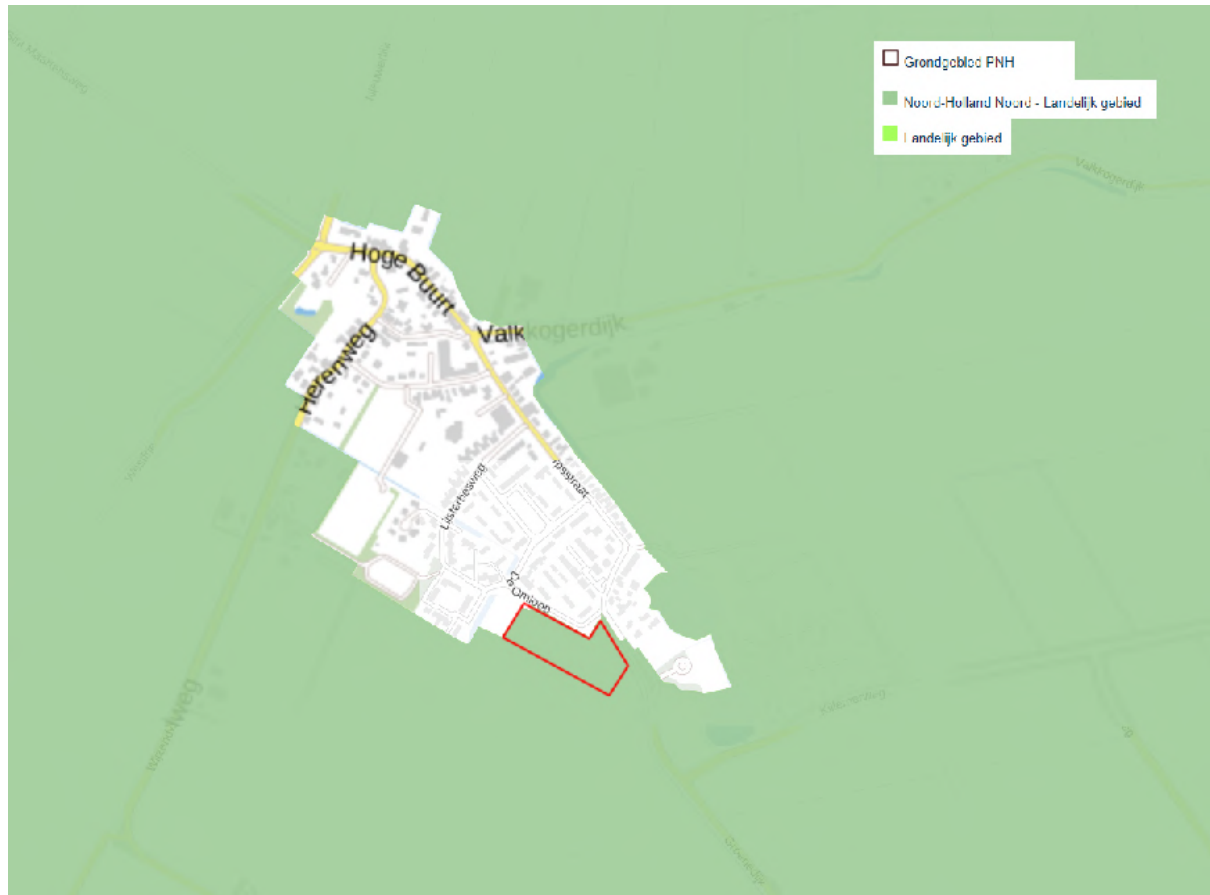
3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 22 oktober 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld en deze is 17 november 2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil ontwikkelingen als woningbouw en windenergie mogelijk maken en het waardevolle Noord-Hollandse landschap beschermen. De 21 nu geldende provinciale verordeningen zijn samengevoegd tot 1 verordening. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. Bij de omgevingsverordening zit een digitale kaart waarbij de regels direct in beeld komen op een specifieke locatie.

In deze verordening worden regels gegeven over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied 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 bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking.

De planlocatie is gelegen buiten Bestaand Stedelijk Gebied. Onder Bestaand Stedelijk Gebied wordt

verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".



Ligging in landelijk gebied

Vanuit de Omgevingsverordening is afdeling 6.1 Stedelijke functies van toepassing. De volgende artikelen hebben betrekking op het planvoornemen.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt de nadruk op regionale afspraken. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In paragraaf 3.2.2 is ingegaan op de regionale afspraken. Hieruit is naar voren gekomen dat de ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn en dat de provincie meer vrijheid geeft aan gemeenten.

Paragraaf 6.1.2 Kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied

Artikel 6.10 Noord-Holland Noord landelijk gebied

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied

uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

De in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

Uit het planvoornemen blijkt dat de locatie is gelegen direct grenzend aan de bestaande kern (westzijde). Stedenbouwkundig is er sprake van een geheel. Het plangebied is weliswaar buiten het BSG gelegen maar is wel aangeduid als woningbouwlocatie. Medewerking kan worden verleend als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zoals hiervoor en in paragrafen 3.2.2 en 3.4 is aangegeven is er sprake van regionale afstemming.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018)

Aandacht voor behoud en ontwikkeling van landschap en cultuurhistorie is sterk verankerd in het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland. In de afgelopen jaren is het beleid sterk ontwikkeld en heeft het een duidelijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Voor het opstellen van ruimtelijke plannen zoals bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) vastgesteld. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Deze Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft gebiedsgerichte en ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad Landschap en Cultuurhistorie om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

Ruimtelijke kwaliteit is lastig te definiëren of te kwantificeren. Het gaat niet om mooi of lelijk, of behouden tegenover ontwikkelen. Ruimtelijke kwaliteit draait om het samenspel van nieuw en oud en de balans tussen behoud en ontwikkeling bij het maken van keuzen over de toekomst van het landschap. Zonder behoud geen verleden, maar zonder ontwikkeling geen toekomst. Kortom ruimtelijke kwaliteit ontstaat als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap. Zodat, waar mogelijk, eenieder het landschap in kan, het kan beleven en ervan kan genieten – ook in de toekomst.

Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie dient bij ruimtelijke plannen verantwoording te worden afgelegd van de manier waarop nieuwe functies rekening houden met de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de bestaande kwaliteiten van het gebied.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het plangebied valt onder het ensemble West-Friesland West. Voor dit ensemble gelden met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit de volgende uitgangspunten:

- Het behouden van het open en kleinschalige terpen- en lintenlandschap;
- Het behouden/versterken van de herkenbaarheid van droogmakerijen;
- Het herkenbaar houden van de Westfriese Omringdijk als doorgaande lijn en identiteitsdrager;
- Het behouden en versterken van de relatie tussen de Westfriese Omringdijk en het kleinschalige Westfriese landschap;
- Het versterken van het landschap in het zaadveredelingsgebied;
- Het behouden en zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie;
- Het behouden van vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Voor de verantwoording van de inpassing en de ruimtelijke kwaliteit van het plan wordt verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving).

3.3.4 Woonagenda 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- De provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen;
- Wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik;
- De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie;
- De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwantitatieve en kwalitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.

Deze speerpunten zijn vertaald in de Regionale Actieprogramma's. In paragraaf 3.4.3 wordt hier nader op ingegaan.

3.3.5 Conclusie

Op basis van de bovenstaande samenvattingen kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Woondeal Noord-Holland Noord

In deze woondeal geven regio Noord-Holland Noord en provincie Noord-Holland de grootste opgaven weer, wordt de huidige, innovatieve wijze van samenwerking om deze opgaven aan te pakken toegelicht en wordt afgesloten met een overzicht van concrete maatregelen waarvoor de hulp van het rijk wordt gevraagd. De scope van de woondeal is om de steden hun eigen karakter te laten houden en tegelijk flexibel in te spelen op de groei van inwoners. Uitgangspunt voor de regio is dat zoveel mogelijk binnenstedelijk en rond OV-locaties wordt gebouwd.

3.4.2 Regioakkoord De Kop Groeit!

Door de vier gemeenteraden van de Kop van Noord-Holland is voor de zomer 2020 het RegioAkkoord “De Kop Groeit” vastgesteld. In paragraaf 3.2.3 werd daaraan al gerefereerd. De kop staat voor behoud en groei van een goede woon -, werk - en leefomgeving voor inwoners en mensen die verblijven in de regio. Om dit te bereiken zijn onder andere voldoende woningen van goede kwaliteit nodig. In het Regioakkoord is een woonakkoord opgenomen om minimaal 5.000 woningen in de Kop te realiseren tot 2030 waarbij is aangegeven dat het belangrijk is om in deze behoefte te voorzien en de woningbouwproductie te versnellen. Uitgangspunt hierbij is 'Sterke kernen, goede voorzieningen' waarbij er ruimte wordt geboden voor kleinschalige woningbouw in het landelijk gebied, aan de randen van de kern. Ook is dit in de Woondeal Noord-Holland Noord opgenomen.

3.4.3 Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020Kop van Noord-Holland

In 2017 is het Regionaal Actieprogramma (RAP) Wonen 2017-2020 van de regio Kop van Noord-Holland vastgesteld. Hierin worden regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken. Daarbij wordt rekening gehouden met demografische trends en ontwikkelingen.

De regio zet vooral in op kwaliteit boven kwantiteit. Transformatiemogelijkheden en woningbouwlocaties liggen vooral binnenstedelijk. Er is daarnaast voldoende stimulans en ruimte voor nieuwe initiatieven en woonexperimenten. De bevolkingsgroei- en samenstelling in de Kop van Noord-Holland verandert. De regio anticipeert hierop door in te zetten op verduurzaming van het wonen door levensloopbestendigheid, energiebesparing en nieuwe woonconcepten te verkennen.

In het Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 wordt er voor de regio van uitgegaan dat minimaal 5.000 woningen worden toegevoegd tot 2030. Regiogemeenten hanteren een kwantitatief afwegingskader en nemen daarbij richtwaarde 3 als vertrekpunt voor de eerste planperiode tot 2024, waarbij voor de gemeente Schagen 1008 woningen zijn opgenomen in de prognose.

Het regionale beleid met betrekking tot Wonen, welzijn en zorg richt zich met name op de aanpassing van woningen op langere termijn, het faciliteren en streven naar een bereikbaar voorzieningenniveau en over het toestaan van nieuwe woonvormen. Gemeenten moeten streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor de toenemende groep senioren en zorgvragers, zodat deze doelgroepen zo goed mogelijk bediend worden. Het beleid richt zich niet zo zeer op de specifieke behoefte van mensen met een verstandelijke beperking.

Het woonbeleid van de regio richt zich vooral op woningen voor zelfstandige bewoning eventueel met aanvullende zorg voor senioren en zorgvragers. De woningen die met onderhavig plan mogelijk worden gemaakt, sluiten hierbij aan.

3.4.4 Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland - Kwalitatief woningbouw programma van de Kop (kwk)

Op het convenant is al uitgebreid ingegaan in paragraaf 3.2.3. In het Convenant zijn de ambities van de gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen, Texel opgenomen. Er is sprake van één kwantitatief en kwalitatief regionaal vraaggestuurd woningbouw-programma tot 2030. Met het convenant beogen de vier Koggemeenten en de provincie Noord-Holland een actieve regionale samenwerking woningbouw te continueren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorraad/-markt van de regio Kop van Noord-Holland. Hiervoor hebben de partijen afspraken gemaakt over de woningbouwplannen in programma('s) die aansluiten bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland.

3.4.5 Conclusie

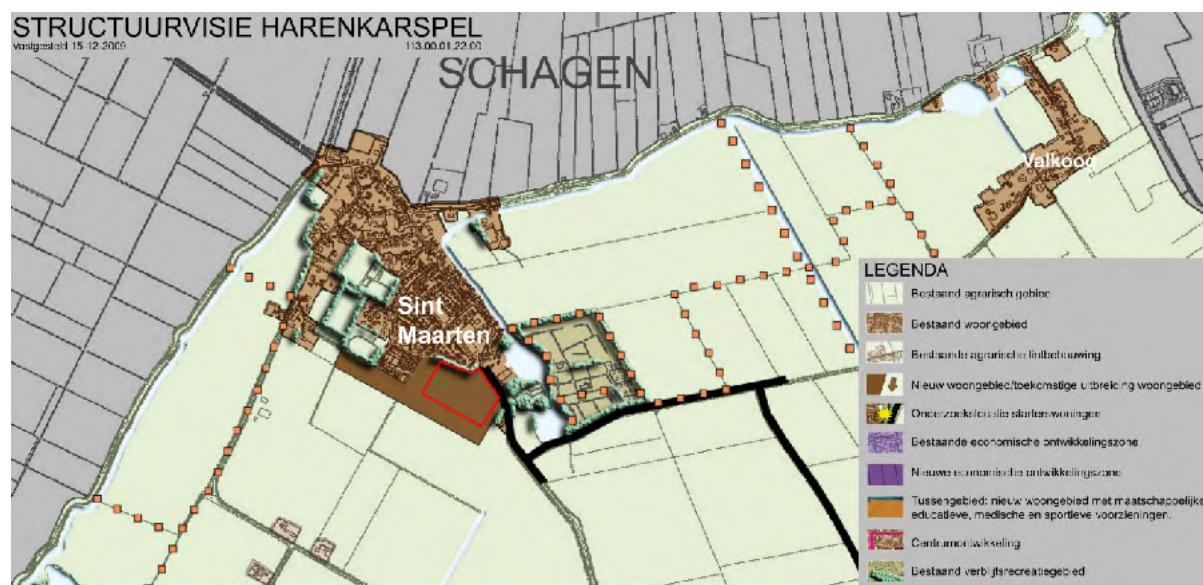
Onderhavig plan past in het regionale beleid en draagt bij aan een evenwichtige en een gevarieerde opbouw van de woningvoorraad in de regio.

3.5 Gemeentelijk beleid

Gemeente Schagen is sinds 2013 de naam van een fusiegemeente die bestaat uit de voormalige gemeenten Schagen, Harenkarspel en Zijpe. Het onderhavig plan viel oorspronkelijk onder het grondgebied van de gemeente Harenkarspel.

3.5.1 Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel (2009)

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 door de toenmalige gemeenteraad de Structuurvisie Harenkarspel vastgesteld. In deze structuurvisie is naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Voor het thema wonen is in de structuurvisie aangegeven dat de voormalige gemeente Harenkarspel aantrekkelijk is als vestigingsplaats, op korte afstand van steden en van de kust maar toch met een landelijk karakter en een dorpse wijze van bouwen. Op deze kwaliteit kan worden voortgebouwd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als onderdeel van een nieuw woongebied en daarmee is de locatie aangewezen als woningbouwlocatie Buiten Bestaand Stedelijk gebied.



Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Harenkarspel (2009), het plangebied is rood omrand

Voor Sint Maarten wordt in de structuurvisie uitgegaan van een bouwlocatie aan de zuidzijde van het dorp. De locatie is met name gekozen om de waardevolle zone tegen de Westfriese dijk aan open te houden. In Sint Maarten kunnen, bij een globaal evenredige verdeling van de woningen over de kern circa 90 woningen gebouwd worden. De nieuwe ontwikkeling Rode Kool heeft hier al een bijdrage aan geleverd. Namelijk 32 woningen. De voorgenomen woningbouw is passend binnen de Structuurvisie Harenkarspel.

3.5.2 Omgevingsvisie gemeente Schagen

In de Omgevingsvisie gemeente Schagen is een visie op hoofdlijnen uitgewerkt die gericht is op de toekomst, waarbij vooruit gekeken wordt richting 2040. De visie bestaat uit acht speerpunten, een visiekaart en een waardenkaart. Bij de ontwikkeling van een plan wordt gekeken of het voldoet aan de genoemde speerpunten. Voor de ontwikkeling van het plan is van belang dat de gemeente wil aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen. Door de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen wordt het voor de huidige en toekomstige particuliere eigenaren mogelijk om op het perceel te wonen. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen in de kern Sint Maarten en dit zorgt voor een goed woon- en leefklimaat, maar zorgt ook voor sterke kernen.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de Omgevingsvisie gemeente Schagen.

3.5.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeenteraad van Schagen heeft op 2 april 2019 de gewijzigde Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Met deze Reisgids hanteert de gemeente het welstandsbeleid. De doelen van de Reisgids zijn het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit, de spelregels voor welstand duidelijk maken en een objectieve, efficiënte en transparante beoordeling van bouwplannen mogelijk maken. Als leidraad voor de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit van plannen zijn beleidsregels opgesteld. Deze regels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp-oplossingen. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is dat er minder regels zijn en meer vrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor initiatiefnemers. Ontwikkelingen worden beoordeeld op algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria, waarbij zaken als de relatie tussen gebouw en omgeving, schaal, sociaal culturele context, vorm en functie in evenwicht moeten zijn.

Voor plannen met een groter maatschappelijk belang zoals inbreidingsopgaven en grotere bestemmingsplannen moeten criteria opgesteld worden via een concreet stedenbouwkundig plan. De ontwikkelaar is in deze plannen niet direct de exploitant of exclusieve gebruiker. Voor deze ontwikkelingen geldt dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken en van de omgeving. De criteria uit de Reisgids zijn hiervoor leidend en de criteria in het op te stellen beeldkwaliteitsplan zijn een aanvulling hierop.

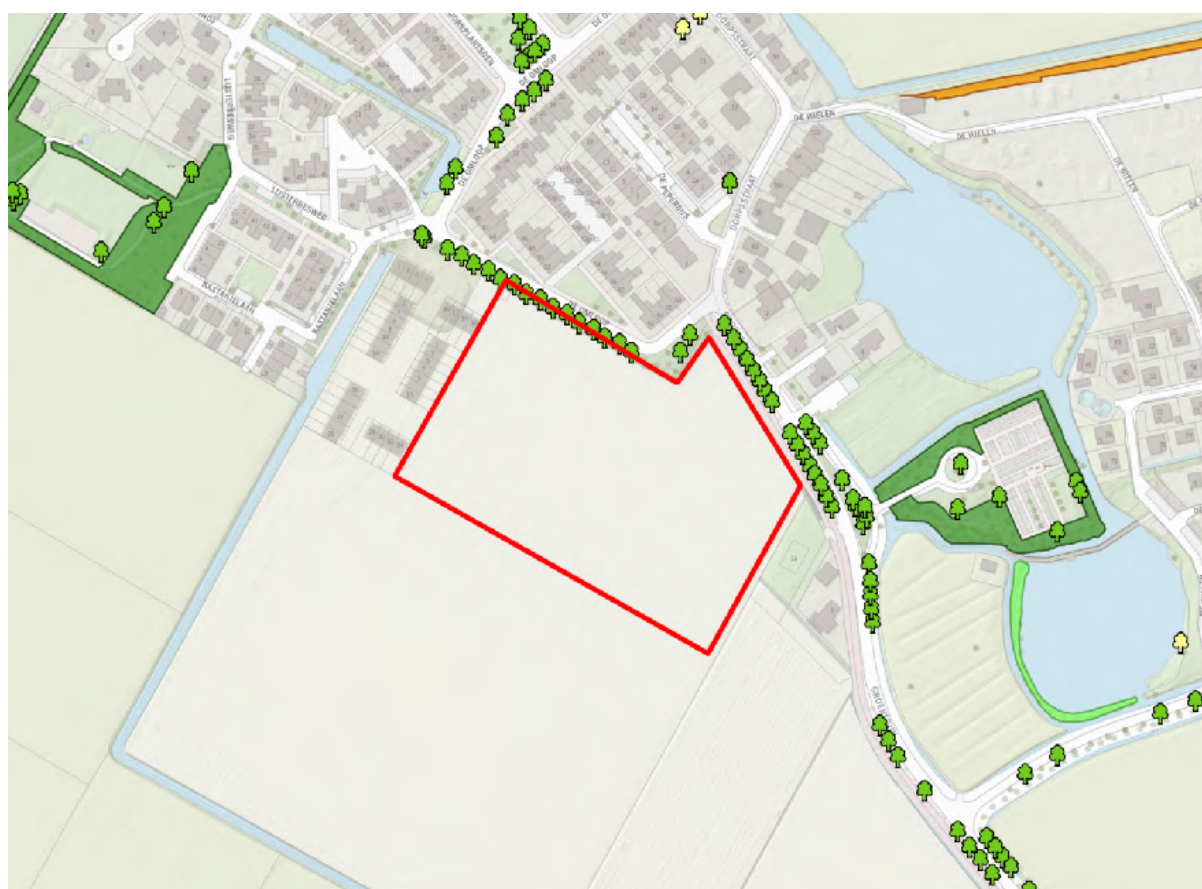
Het plangebied valt binnen de soepele welstandsregels en binnen de indeling buitengebied. Voor het SinmareVeld is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen in het stedenbouwkundig plan (Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Sint Maarten, Vollmer+partners, 21 november 2023). Dit is bij de toelichting toegevoegd als Bijlage 1. Voor het onderhavig plan zal bij de verdere uitwerking van de bebouwing rekening worden gehouden met het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en de eisen vanuit welstand.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat het bouwplan goed past in de landschappelijke omgeving en de stedenbouwkundige structuur van Sint Maarten.

3.5.4 Bomenverordening Schagen 2018

Het bomenbeleidsplan geeft richting aan hoe de gemeente met bomen binnen de gemeente Schagen omgaat en wat de gemeente belangrijk vindt. Met dit plan zorgt de gemeente dat de kwaliteit van het bomenbestand hoog blijft. Ook voorkomt de gemeente toekomstige knelpunten en overlast door bomen. In het bomenbeleidsplan staan de visie en ambities van de gemeente die als basis dienen voor het boombeheerplan. Duidelijk beleid voor bomen zorgt ervoor dat er gericht en goed beheer uitgevoerd kan worden. De gemeente houdt het bomenonderhoud hiermee onder controle, voorkomt hoge kosten en zorgt dat waardevolle bomen niet zomaar verdwijnen.

De monumentale en waardevolle bomen en houtopstanden in de gemeente worden beschermd door de Bomenverordening en de bijbehorende Groene Kaart. Het gaat hierbij zowel om gemeentelijke als particuliere bomen.



Uitsnede Groene Kaart met plangebied rood omrand

De bomen aan de noordzijde van het plangebied vallen binnen de gemeentelijke waardevolle en gemeentelijke overige bomen.

Bij het opstellen van het plan worden bestaande bomen zoveel mogelijk intact gelaten. Als het nodig is voor de ontwikkeling bomen te kappen zal hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

3.5.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande samenvattingen van de van belang zijnde beleidsnota's kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan uiteengezet en beschreven aan de hand van een aantal aspecten. De stedenbouwkundige opzet geeft de inpassing in de omgeving weer. De plannen zullen na vaststelling van het bestemmingsplan verder uitgewerkt worden. De bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte zullen in overeenstemming zijn met de regels en de verbeelding (het juridisch bindende deel) van het onderhavige bestemmingsplan. De ontsluiting en het parkeren worden behandeld en tot slot worden de duurzaamheidsaspecten van het plan beschreven.

4.2 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe woongebied SinmareVeld is opgebouwd rond een sterke landschappelijke drager. Deze bestaat uit een solide waterstructuur en groene lopers die een rijke omgeving bieden met veel ruimte voor natuurlijk groen, bomen, speelplekken en speelaanleidingen, natuurlijke oevers, etc.. De buurt voegt zich in de hoekige structuur van de polder en kenmerkt zich door enkele ruime doorzichten naar de polder. Dit biedt kwaliteit aan de woonbuurt zelf en aan de directe woonomgeving.

De woonbuurt grenst aan de Groenedijk met zijn lintstructuur. Daar wordt op aangesloten met een kleinschalige structuur van twee vrijstaande woningen. De bestaande sloot wordt daarbij verbreedt zodat de nieuwbouw wat meer afstand houdt tot de weg. Het water is verbonden met de rest van de woonbuurt, wat de waterkwaliteit en –kwantiteit ten goede komt.

De woonbuurt is opgebouwd uit twee woonclusters. De oostelijke ligt tegen de oude lintstructuur van de Groenedijk aan en heeft daarom een relatief lage dichtheid. Woningen hier hebben een royale tuin aan een watergang en de middenweg heeft een ruime maat met groene bermen. Zowel over het water als via de groene woonstraat zijn doorzichten gemaakt naar de polder. Op de rand van de polder wordt een natuurbosje gerealiseerd. Dat helpt de natuurwaarde te vergroten en draagt ook bij aan de verzachting van het aanzicht. Niet de bebouwing maar het groen is hier dominant.

Het westelijke cluster sluit de nieuwbouwwitbreiding 'De Rode Kool' af. Achterkanten worden aan achterkanten gesitueerd en het geschakeerde patroon langs de Omloop wordt doorgezet. In het hart wordt ruimte geboden voor gestapelde bouw en rug aan rug woningen te midden van een groen veld. Er wordt daarbij ruimte gehouden voor een speelveld dat niet alleen de nieuwe woonbuurt, maar ook de omgeving ten goede komt.



Overzichtskaart stedenbouwkundig plan Sinmare Veld

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het verkeer kent een heldere ontsluiting. Het gebied heeft twee entrees. Eén door de wijk 'De Rode Kool' en als tweede een nieuwe aansluiting op de Groenedijk. De aansluiting op de Groenedijk zal de verkeersbewegingen grotendeels opvangen. Er worden verder alleen doorsteken gemaakt naar de Omloop voor voetgangers en fietsers, welke ook ten goede komen aan de ontsluiting voor calamiteitenverkeer. Voor de afvalinzameling is een rondlopende route gerealiseerd vanaf de Groenedijk naar de Omloop.

4.3.2 Parkeren

Het plan voorziet in de benodigde parkeerplaatsen voor de woningen inclusief bezoekersparkeren. Daarbij is de Nota Parkeernormen Schagen 2016 als basis genomen. Bij de duurdere woningen wordt zoveel mogelijk op eigen terrein geparkeerd door middel van een garage met dubbele oprit. Daarnaast zijn parkeerplaatsen gerealiseerd in het openbaar gebied.

Parkeerplaatsen in het openbare gebied zullen worden uitgevoerd in een halfverharding die bodeminfiltratie van hemelwater vergemakkelijkt.

Voor de woningen geldt de volgende tabel, hiervoor geldt dat de reductie van parkeerplekken op eigen erf is opgenomen in het totaal te realiseren parkeerplekken:

	aantal	P. norm	P. eigen terrein	totaal
Vrijstaand	12	2,3	1,8	6
2-1 kap	16	2,2	1,8	6,4
Senioren	6	2		12
Rij	4	2		8
Rug aan rug	12	1,4		16,8
Appartementen	<u>12</u>	1,4		<u>16,8</u>
	62 woningen			66 openbare parkeerplaatsen

Omdat de gemeentelijke nota geen specifieke norm hanteert voor woningen van het type "Rug aan rug", is in de bovenstaande berekening uitgegaan van dezelfde parkeernorm als appartementen.

Op basis van de parkeerberekening berekening dienen 66 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd in het openbaar terrein. Het stedenbouwkundig plan voorziet daarin.

4.4 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 overheids-beleid. 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.

De Regionale Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft samen met de gemeenten in deze regio een brochure ontwikkeld over duurzaam bouwen en wonen. Sinds 2020 mogen alleen nog energie-neutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Middels deze brochure wordt inspiratie geboden hoe hiermee om kan worden gegaan. 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.

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Een van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn. Daarom is besloten om alle nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. De gemeente begeleid particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

SinmareVeld wordt een duurzame woonwijk. Dit blijkt onder andere uit:

- Een bijna energieneutrale (BENG) wijk;
- Aardgasvrij bouwen;
- Bezonning van de woningen;
- Het benutten van de daken van woningen en/of bergingen voor zonnepanelen en groen;
- Toekomstgericht bouwen met voldoende flexibiliteit en goed doordacht woningaanbod;
- Klimaatadaptieve maatregelen;
- De ruime dooradering van de wijk met water en groen;
- Het gebruik van streekeigen beplanting en oevermilieus met hoge natuurwaarde;
- De toepassing van hagen, bloemenweides en bloeiende beplanting in de woonomgeving;
- Een goed stelsel van voetpaden door de wijk;
- Natuurlijk spelen en speelaanleidingen;
- Afkoppeling van het hemelwater en aansluiten op open water t.p.v. woningen aan het water;
- Natuurinclusief bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met leef- en nestmogelijkheden nabij de woningen en in het openbaar gebied. Bijvoorbeeld door toepassing van vogelkasten (vogelvides, nestkasten);
- Gebruik van duurzame materialen;
- Plaatsing openbare verlichting met LED lampen;

Binnen de regels voor de bestemmingen van dit bestemmingsplan is er voldoende ruimte opgenomen voor het aanbrengen van zonnepanelen, zonnecollectoren, e.d. Ook is in de bestemmingsomschrijving kleinschalige duurzame energiewinning opgenomen. Door de opzet van het plan met veel ruimte voor groen en water is er voldoende mogelijkheid tot waterbuffering wat de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid voor de toekomst groter maakt.

Klimaatadaptatie

De gemeenten in de Noord-Holland, waaronder de gemeente Schagen, hebben zich geschaard achter de 'Intentieovereenkomst Klimaatbestendige Nieuwbouw Metropoolregio Amsterdam (MRA) en Noord-Holland'. Dat betekent dat klimaatbestendigheid - voorbereid zijn op onder andere hitte en wateroverlast - een standaard criterium wordt voor alle nieuwbouwplannen in de gemeente.

Voor klimaatadaptatie zijn verschillende aspecten van belang. Deze zijn richtinggevend voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor het opstellen van het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Hitte

Uitgangspunt is 1,5 boom per woning, wat overeenkomt met 0,6 boom per inwoner. De openbare ruimte zal ruim voorzien zijn van bomen ten behoeve van de schaduwwerking en verkoeling.

Schaduw

Er is tenminste 30% schaduw voor belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het plangebied tijdens de hoogste zonnestand in de zomer.

Koele plekken

Koele plekken (minimaal 200 m²) zijn op loopafstand (300 meter) aanwezig.

Water

De neerslag van een hevige bui (1/100 jaar, 70 mm in een uur) op privaatterrein wordt in het plangebied

opgevangen en vertraagd afgevoerd. De berging wordt de eerste 24 uur daarna niet gelegeid en is in maximaal 60 uur weer beschikbaar. Voor de technische uitwerking hiervan is onderzoek vereist in de uitwerkingsfase, waarbij rekening wordt gehouden met de specifieke grondslag.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Voor het bestemmingsplan is een aantal milieuaspecten, van belang voor het plangebied, nader bekeken. In dit hoofdstuk worden de resultaten van de onderzoeken hiernaar beschreven. Aandacht is besteed aan geluidhinder, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, vormvrije m.e.r.-beoordeling en luchtkwaliteit. Daarnaast is aandacht besteed aan de aspecten ecologie, archeologie en is een waterparagraaf opgenomen.

5.1 Waterhuishouding

5.1.1 Wet- en regelgeving

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

In de startovereenkomst Waterbeleid voor de 21e eeuw en in het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben de gezamenlijke overheden bepaald dat water een sturend principe moet zijn in de ruimtelijke ordening. Hierbij wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt, er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.

Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en droogte te voorkomen is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

1. Overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en het oppervlaktewater;
2. Zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. Pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Daarnaast is er het Deltaprogramma 2015: Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw, een nationaal programma met beslissingen en strategieën die Nederland de komende decennia moeten beschermen tegen hoogwater en moeten zorgen voor voldoende zoetwater. Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten gaan aan de slag om Nederland robuuster in te richten en de extremen van het klimaat veerkrachtig op te vangen. Voor nieuwbouw is hierbij van belang het punt ruimtelijke inrichting: alle overheden gaan gezamenlijk en systematisch aan het werk om de bebouwde omgeving bij (her)ontwikkeling beter bestand te maken tegen hitte, droogte, wateroverlast en eventuele overstromingen. Dit betekent steden en dorpen waterbestendig inrichten en het water waar nodig de ruimte geven. Dat kan bijvoorbeeld door het opvangen van water op waterpleinen, drijvende woningen, meer groen of verplaatsing van vitale infrastructuur. In 2050 moet heel Nederland meer klimaatbestendig zijn ingericht.

Keur

Elk waterschap stelt een keur vast waarin de gebods- en verbodsbepalingen zijn opgenomen die het waterschap nodig oordeelt ter uitvoering van zijn taak: de waterstaatkundige verzorging van het beheersgebied. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier zorgt voor voldoende en schoon water in de sloten en meren van Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal. Om dat doel te bereiken

stelt het hoogheemraadschap eisen aan het onderhoud van de wateren. Het is van belang dat de wateren blijven bestaan, de juiste afmetingen hebben en worden onderhouden.

De legger is onlosmakelijk verbonden met de Keur Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier en algemene regels bij de keur. In de keur staat wat er wel en niet mag en wat moet. In de legger staat waar de keur van toepassing is en is gedetailleerd vastgelegd wie wat in hoeverre moet onderhouden.

Primair zijn de wateren die van belang zijn voor de aan- en afvoer van water en waterberging op regionaal en polderniveau. Het zijn wateren met een belangrijke publieke functie. Secundair is een stelsel van wateren die van belang zijn voor de aan- en afvoer van water en waterberging op perceelniveau met diverse belanghebbenden. Wateren dus met een beperkte publieke functie.

In de Legger Wateren is beschreven wie onderhoudsplichtig is. De primaire wateren worden over het algemeen onderhouden door het hoogheemraadschap zelf; dit betreft dan het buitengewoon onderhoud, het onderhoud nat en het baggeren. De secundaire en tertiaire wateren worden onderhouden door de aanliggende eigenaren.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning (en/of Keurontheffing) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, het aanleggen van meer dan 800 m² aan verharding, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater.

5.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in peilgebied 3752-01 in de polder Geestmerambacht met een dynamisch peil wordt gehanteerd van NAP -1,75 meter. Het gebied watert af via een aantal secundaire- en primaire waterlopen naar gemaal Geesterambacht Wagenweg, alwaar het wordt uitgeslagen op de Schermboezem. Verantwoordelijk voor het waterbeheer in het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. 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 op de website van het waterschap zijn te vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterkeringen

In het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen, aangewezen op grond van de Legger.

Waterkwantiteit

Het bestaande waterbergende vermogen in het plangebied wordt vergroot. Demping van water is niet aan de orde.

Watertoets

Het plan is voorgelegd aan de HHNK met verzoek om een (digitaal) wateradvies gegeven. Het wateradvies is momenteel nog niet beschikbaar en wordt later aangevuld.

Een wateradvies gaat in zijn algemeen in op de onderstaande aspecten. Zodra het advies beschikbaar is zullen deze worden aangevuld en bijgesteld.

Verharding en compenserende maatregelen

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om onder andere dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename. Door de toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er in het desbetreffende peilgebied compenserende maatregelen getroffen moeten worden in de vorm van extra wateroppervlak.

Op basis van de toegestane peilstijging, gemaalcapaciteit, drooglegging en de grondsoort is berekend dat de benodigde watercompensatie voor dit peilgebied 7% bedraagt. Dit betekent dat 7% van het extra oppervlak aan verharding (bestrating en bebouwing) dat versneld tot afvoer in het oppervlaktewater komt, gecompenseerd dient te worden in waterberging. De compensatie dient bij voorkeur te gebeuren binnen het plangebied, maar in ieder geval binnen het peilgebied.

Er zal in het plangebied sprake zijn van een toename van bebouwing en/of verharding. De exacte toename wordt pas bij de verdere uitwerking van het plangebied bekend, omdat dit afhankelijk is van de precieze ligging van de bebouwing en de wegen ernaartoe. Er is daarom een aanname van de te verwachten toename van de bebouwing en verharding gemaakt. Daarbij is gerekend met een compensatie van 10% zodat er een marge is, mocht blijken dat bij de daadwerkelijke realisatie er meer verharding nodig is.

De toename van de verharding bestaat uit:

Bebouwing	3.640,2 m ²
50% uitgeefbaar kavel	6.179,2 m ²
Verharding	<u>5.021,3 m²</u>
	14.840,7 m ²

Uitgaande van een compensatie van 10% zou 1.484,7 m² extra oppervlaktewater moeten worden gerealiseerd. Het huidige plan voorziet hier ruim in met de realisatie van 3.898 m² extra oppervlaktewater.

Beheer en onderhoud

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Bij de aanleg van nieuw water in dit plangebied wordt geadviseerd zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande waterstructuur en onderhoudssituatie. Bij aanleg of aanpassing van waterlopen is het belangrijk om rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud van zowel de nieuwe als

bestaande waterlopen. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Hiertoe moeten de waterlopen wel aan de voorwaarden van het hoogheemraadschap voldoen. In stedelijk gebied is het uitgangspunt dat waterlopen varend onderhouden kunnen worden, en dus tenminste 6 meter breed en 1 meter diep ten opzichte van het laagst gevoerde waterpeil zijn. Indien geen varend onderhoud (kan) worden uitgevoerd, dient in elk geval te worden voorkomen dat waterlopen niet meer bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), doordat deze worden 'ingesloten' door bebouwing. Het HHNK adviseert om een obstakelvrije zone langs de waterloop van tenminste 5 meter aan te houden. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven, is het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Het HHNK streeft ernaar om waterlopen te realiseren die in goede verbinding staan met het overige watersysteem. Om te voorkomen dat er locaties ontstaan waar kroos en drijfvuil zich zou kunnen ophopen, dienen doodlopende watergangen te worden voorkomen. In het plangebied komt er geen nieuwbouw binnen 5 meter van een waterloop, een obstakelvrije onderhoudsstrook blijft mogelijk.

Ruimtelijke adaptatie

Het HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Zo zou kunnen worden gedacht aan het aanbrengen van 'groene daken' op nieuwe gebouwen, eventueel met meervoudig ruimtegebruik en waterberging capaciteit. Ook kan bij bijvoorbeeld de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat en in verlaagde groenstroken.

In de verdere uitwerking van de plannen zal hier rekening mee gehouden worden.

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is geen sprake 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 het HHNK voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen en met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Er zal voor de nieuwbouw op het terrein een gescheiden stelsel aangelegd worden.

5.1.3 Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.2 Ecologie

5.2.1 Wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming (WNB) van kracht. De Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet worden in deze wet geïntegreerd. In de WNB is zowel de soortbescherming van wilde flora en fauna geregeld als de gebiedsbescherming die veelal voortkomt uit bepalingen van de Europese Habitatrichtlijn (HRL) en Vogelrichtlijn (VRL) en de bescherming van houtopstanden. De provincies zijn, op enkele uitzonderingen na, het bevoegd gezag van de wet. De provincies organiseren de ontheffingsverlening en handhaving.

Een belangrijke bepaling van de WNB is de zorgplicht die stelt dat "een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied, een bijzonder nationaal natuurgebied of voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden

veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.”

Onder de WNB wordt een aantal soorten planten en dieren beschermd. Er zijn vier categorieën met beschermde soorten. Twee categorieën bevatten de soorten die respectievelijk zijn beschermd onder de HRL en soorten genoemd in de VRL. Naast deze Europees beschermde soorten heeft de wetgever nog een extra categorie soorten toegevoegd, de 'andere soorten'. Per provincie is conform artikel 3.11 nog een vierde categorie opgesteld, die van de 'vrijgestelde soorten'. Alleen soorten uit de derde categorie kunnen worden vrijgesteld. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van ontheffingsplicht bij het overtreden van de verbodsbepalingen (zie Bijlage 1.2.2) bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en bestendig beheer. De lijst van vrijgestelde soorten kan per provincie variëren. Daarnaast zijn Bosmuis, Veldmuis en Huisspitsmuis in of op gebouwen of daarbij behorende erven in alle gevallen vrijgesteld van de genoemde verboden in artikel 3.10.

De WNB regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden. In de WNB (art. 1.12) wordt ook verordend dat (provinciaal) gebieden aangewezen worden binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Tevens wordt aangegeven dat provincies mogelijkheden hebben ook andere belangrijke gebieden aan te wijzen vanwege hun landschappelijke- of natuurwaarden.

Ruimtelijke ontwikkeling en (her)inrichting zoals het slopen, renoveren of bouwen van woningen, het dempen van wateren of het aanleggen bedrijventerreinen, kan beschadiging of vernieling tot gevolg hebben van de voortplantings- en rustplaatsen van de in het gebied voorkomende (beschermde) soorten. Dit hangt af van de fysieke uitvoering daarvan en de periode waarin het project plaatsvindt. In bepaalde gevallen moet dan ontheffing voor de WNB verkregen worden. Als er beschermde soorten voorkomen die niet zijn vrijgesteld én verbodsbepalingen worden overtreden, dan is ontheffing vereist of moet, indien mogelijk, conform art. 3.31 gewerkt worden met een door het Ministerie van EZ goedgekeurde gedragscode. De vraag of de ontheffing kan worden verleend zal worden beoordeeld door het bevoegde gezag (veelal de provincie waarin het plangebied is gelegen).

Voor de bescherming van houtopstanden is in artikel 4.2 aangegeven dat het verboden is een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen zonder daar melding van te doen bij Gedeputeerde Staten. Een houtopstand beslaat een oppervlakte van 10 are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting van meer dan twintig bomen, gerekend over het totaal aantal rijen. In artikel 4.2 wordt een aantal uitzonderingen aangegeven. Vrijstellingen gelden er wanneer het vellen gebeurt middels een goedgekeurde gedragscode of de werkzaamheden voortvloeien uit instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden of nodig zijn voor aanleg en het onderhoud van brandgangen op natuurterreinen.

5.2.2 Situatie plangebied

Om de uitvoerbaarheid van dit project te toetsen, is een natuurtoets (Groenedijk en De Omloop te Sint Maarten Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 9 december 2022, Bijlage 2) uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Soortenbescherming

Niet-jaarrond beschermde vogels

Men dient activiteiten waarbij nesten verstoord of vernield kunnen worden buiten het broedseizoen plaats te doen vinden, dus niet van grofweg 15 maart tot 15 juli. Deze periode is afhankelijk van bijvoorbeeld

het weer en de betrokken soorten. Als onverhoopt buiten deze periode vogels broedend aanwezig zijn, dienen werkzaamheden plaatselijk te worden uitgesteld.

Wanneer in het broedseizoen gewerkt gaat worden is het mogelijk – voorafgaand aan het broedseizoen of voorafgaand aan de vestiging van broedvogels – het plangebied ongeschikt te maken als (nog) geen nesten aanwezig zijn. Hierbij mogen geen mogelijke nestplaatsen van jaarrond beschermde vogels ongeschikt of ontoegankelijk worden gemaakt!

Soorten met jaarrond beschermde nesten

Voor het mogelijk incidentele gebruik van het plangebied door vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten uit de omgeving van het plangebied (Huismus, Ransuil, Sperwer of Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken.

Vleermuizen

Binnen het plangebied werden geen bomen met geschikte holtes of spleten waargenomen. Op enkele meters ten noorden van het plangebied (langs de Omloop) werden twee bomen met diepe holtes of spleten waargenomen. Voor dit project worden geen bomen gekapt. Wanneer deze bomen toch moeten worden gekapt kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen worden beschadigd of vernield van boom bewonende vleermuizen. Het is dan noodzakelijk om vervolgonderzoek en/of een holtescan uit te voeren om de aanwezigheid van deze soorten vast te stellen of uit te sluiten.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Na realisatie van de plannen zal vanwege de ontwikkelde begroeiing en gerealiseerde bebouwing de beschutting toenemen en zal het terrein geschikt blijven voor foeragerende vleermuizen.

De bomenrij ten noorden van het plangebied (langs de Omloop) kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. De bomenrij bevindt zich buiten het plangebied en zal behouden blijven. Vooral tijdens de aanlegfase zijn veranderingen aan de orde. De aard van dit deel van het plangebied zal echter tijdens de aanleg maar ook later niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ruime afstand (4,6km) van het Natura 2000-gebied 'Zwanenwater & Pettemerduinen'. Hierdoor zijn in potentie alleen effecten mogelijk als gevolg van externe werking. Het plangebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Over deze afstand is in potentie alleen een effect van stikstofdepositie op beschermde Natura 2000-gebieden te verwachten. Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is een analyse uitgevoerd van de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Het NNN in Noord-Holland kent geen externe werking. Door de uitvoering van de plannen gaat geen NNN of BPL verloren of wordt aangetast, waardoor negatieve effecten op deze gebieden kunnen worden

uitgesloten.

Beschermde houtopstanden

De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 1000 m² en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom. Er is geen opgaande beplanting in het plangebied aanwezig die onderdeel is van een beschermde houtopstand.

Stikstof

Een AERIUS- berekening van de stikstofuitstoot van het planvoornemen moet uitwijzen of er negatieve effecten in het kader van de Wnb beschermde gebieden zullen optreden. Op basis daarvan kan worden bepaald of vervolgstappen nodig zijn, zoals het aanvragen van een vergunning van de Wnb. Er is een stikstofberekening (Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes en Groot, d.d. 21 november 2023, Bijlage 3).

De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

5.2.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.3 Bodem

5.3.1 Wet- en regelgeving

In de bouwverordening is wettelijk geregeld dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom moet bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld worden gebracht. Het bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken.

5.3.2 Situatie plangebied

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groenedijk - De Omloop te Sint Maarten, Landview Bodemonderzoek, d.d. 10 januari 2023, Bijlage 4) In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er enkele lichte verontreinigingen zijn gevonden in de mengmonsters og2, dam1 en dam2. De verhogingen zijn echter dusdanig gering, dat voor het instellen

van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien.

Asbest

Tijdens de visuele inspectie is op één plek asbesthoudend materiaal op het maaiveld aangetroffen. Het betreft hechtgebonden asbest. Tijdens het graven is er op twee plekken een lichte verhoging aan asbest gevonden. Deze komen met 1,3mg/kg en 17mg/kg niet boven de toetsingswaarde van 50mg/kg uit.

De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds in en op de grond aanwezig is, wordt in het onderzoek bevestigd. Aangezien er slechts sporadisch asbestverdacht materiaal op het maaiveld is aangetroffen en er geen duidelijke kern of bron van verontreiniging gevonden is, kan er gesteld worden dat er geen sprake is van een asbestverdachte situatie.

5.3.3 Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Wet- en regelgeving

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 nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

In verband met een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 4 onder a.) moeten gemeenten vanaf 1 januari 2012 bij het maken van ruimtelijke plannen niet alleen rekening houden met cultuurhistorische waarden onder, maar ook boven de grond. Cultuurhistorie bestaat uit archeologie, historische gebouwen en historische geografie.

5.4.2 Situatie plangebied

Archeologie

Ten behoeve van het planvoornemen heeft RAAP in januari-maart 2023 een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd (Onderzoeksgebied Groenendijk en de omloop te Sint Maarten, RAAP, d.d. 15-03-2023, Bijlage 5) voor het onderzoeksgebied Groenendijk en de omloop te Sint Maarten in de gemeente Schagen

Op grond van de onderzoeksresultaten en onder verwijzing naar de doelstellingen, kunnen de volgende uitspraken worden gedaan:

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat binnen het onderzoeksgebied een lage archeologische verwachting bestaat voor de gehele periode van het laat neolithicum-nieuwe tijd. Dit hangt met name samen met de relatief grote diepte van verstoring binnen het onderzoeksgebied die eerder is vastgesteld tijdens een verkennend booronderzoek (Kruijff, 2009) ter plaatse. Op basis van de resultaten uit dit reeds uitgevoerde booronderzoek en een analyse van historisch kaartmateriaal kan geconcludeerd worden dat met name ingrepen als gevolg van de ruilverkaveling omstreeks 1960 potentieel aanwezig

archeologische niveaus zal hebben verstoord.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

Het plangebied is gelegen in het ensemble West-Friesland West. De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

- het behouden van het open en kleinschalige terpen- en linten landschap;
- het behouden/versterken van de herkenbaarheid van de droogmakerijen;
- het herkenbaar houden van de Westfriese Omringdijk als doorgaande lijn en indentiteitsdrager;
- het behouden en versterken van de relatie tussen de Westfriese Omringdijk en het kleinschalige Westfriese landschap;
- het versterken van het landschap in het zaadveredelingsgebied;
- het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-) tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie;
- het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

Er is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd (Groenedijk/Omloop te Sint Maarten Cultuurhistorisch onderzoek, RAAP, d.d. 10-02-2023, Bijlage 6).

In het plangebied zelf bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Aangrenzend is daar wel sprake van. In het westen grenst het plangebied aan één van de hoofdweteringen die tijdens de ruilverkaveling in de Ringpolder (1960) zijn aangelegd. Deze wetering vertegenwoordigt vanwege zijn aard en ouderdom en goede herkenbaarheid een positieve erfgoedwaarde.

Ten noorden van het plangebied ligt de Groenedijk. Deze heeft een hoge ouderdom (17e eeuw of ouder). Het oorspronkelijke tracé van de dijk (voor zover nog aanwezig) vertegenwoordigt vanwege zijn hoge leeftijd en redelijke herkenbaarheid een hoge cultuurhistorische waarde.

Andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in de omgeving van het plangebied zijn de twee wielen ten noorden van de Groenedijk met daartussenin de openbare begraafplaats uit het eerste kwart van de 20e eeuw. Mochten er ingrepen in dit gebied plaatsvinden, dan is nader onderzoek naar deze structuren aanbevolen.

In de omgeving van het plangebied staat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ook de groenstructuur langs de zuidzijde van de Groenedijk vertegenwoordigt geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Wel worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Houd rekening met de openheid van het landschap en de goed afleesbare ruilverkavelingsstructuur. Verder dient rekening gehouden te worden met cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.4.3 Conclusie

Er is als gevolg van het plan geen strijdigheid met de ontwikkelprincipes van West-Friesland West zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018. Met de realisatie van het planvoornemen wordt geen wijziging in de structuur van het landschap aangebracht. Cultuurhistorische en archeologische waarden worden door het voornemen niet aangetast.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Wet- en regelgeving

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die in een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere activiteiten moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het voor bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt gebruikgemaakt van de handreiking Bedrijven en milieuzonering (maart 2009) van de VNG. Richtafstanden gelden ten aanzien van de hinderaspecten geluid-, stof- en geurhinder en gevaar en kunnen worden gezien als de afstand waarbij onaanvaardbare hinder van een milieubelastende activiteit voor gevoelige functies kan worden uitgesloten. In gebieden waar een menging van functies voorkomt, wordt uitgegaan van een kleinere richtafstand.

5.5.2 Situatie plangebied

De gewenste activiteit op de planlocatie is wonen. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk bestaande woningen gesitueerd. Aan de zuidzijde liggen agrarische gronden en bedrijven. De bedrijven liggen op zodanige afstand van het plangebied dat er geen belemmeringen zijn. Vanwege de ligging van gronden met een agrarisch gebruik en de bijbehorende spuitzone ten zuiden van het plangebied is aan deze zijden rekening gehouden met de richtafstand van 30 meter tot de nieuwe woningen.

De ruime achtertuinen en watergang met talud zorgt voor een zone van ca. 24 meter tot aan de agrarische gronden. Om tot de gewenste richtafstand van 30 meter te komen is met de eigenaar van het agrarische perceel een overeenkomst gesloten over het aanhouden van een bufferzone van circa 37 meter vanaf de perceelsgrens aan de zuidkant. In deze zone mag niet gespoten worden en mogen enkel biologische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.

5.5.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Wet- en regelgeving

De Wet luchtkwaliteit (Wlk) is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De aanleiding tot het vervangen van het besluit Luchtkwaliteit is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De uitvoeringregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriele regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking zijn getreden.

Artikel 5.16 van de Wet milieubeheer geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarde wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering meer voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- d. Een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De nieuwe wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:

- Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- De Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- De Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is vastgelegd dat een ruimtelijke ontwikkeling die minder dan 3% van de grenswaarde bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2) 'niet in betekenende mate' is. Dit komt overeen met een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de concentraties fijnstof en stikstofdioxide. Vanaf 1 januari 2015 dient tevens te worden getoetst aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor de jaargemiddelde $PM_{2,5}$ concentratie bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn concrete situaties opgenomen die 'niet in betekenende mate' zijn. Blijft de ontwikkeling binnen de in deze regeling opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Voor de ontwikkeling van woningen geldt dat bij de realisatie van minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) het project per definitie niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.6.2 Situatie plangebied

Met dit project worden circa 62 wooneenheden toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie en blijft daarmee ruimschoots onder de grens van 1.500. Het zal dus niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plekke.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt inzicht gegeven in de luchtkwaliteit binnen het plangebied. In het bestemmingsplan 'Sint Maarten' is de luchtkwaliteit in de omgeving beschreven. Hierin wordt geconcludeerd dat er dat er binnen de gemeentegrenzen van de toenmalige gemeente Harenkarspel geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn.

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.7 Geluid

5.7.1 Wet- en regelgeving

Wet geluidhinder

De basis voor de ruimtelijke afweging van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) alsook de Luchtvaartwet. De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai, spoorweglawaaai en industriewaaai door middel van zonering. Met de invoering van geluidproductieplafonds voor hoofd(spoor)wegen op 1 juli 2012 geldt de Wgh niet meer voor de aanleg/wijziging van hoofd(spoor)wegen, maar nog wel voor de bouw van gevoelige bestemmingen langs deze wegen. De Wet geluidhinder heeft een sterk verband met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Anders dan de naam van de Wet geluidhinder misschien suggereert, worden niet alle milieugerichte geluidsaspecten in de Wet geluidhinder geregeld.

Volgens de Wet geluidhinder dient te worden getoetst aan de regelgeving en de grenswaarden van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mag in principe niet hoger zijn dan de voorkeurgrenswaarde. Als de geluidbelasting op de gevel wel hoger is dan de voorkeurgrenswaarde, kan onder bepaalde voorwaarden een verzoek worden gedaan tot vaststelling van hogere waarden. Hierbij mag de geluidsbelasting de uiterste grenswaarde echter niet overschrijden. De voorkeurgrenswaarde en uiterste grenswaarde voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen kunnen per geluidsbron verschillen. Om voor vaststelling van een hogere grenswaarde in aanmerking te kunnen komen, moet aan de volgende wettelijke eis worden voldaan: het moet om een situatie gaan waarbij maatregelen om het verwachte geluidsniveau terug te brengen tot de voorkeurgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard stuiten.

Wegverkeerlawaaai

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones, behalve bij woonerven en 30 km-gebieden. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen, binnen zones van wegen moeten worden getoetst aan de Wgh (artikel 74). De breedte van de zone langs wegen is afhankelijk van de ligging van een weg (in stedelijk gebied of buitenstedelijk) en van het aantal rijstroken, zie onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Geluidszones buitenstedelijk gebied	Geluidszones stedelijk gebied
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	-

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen zones langs wegen is akoestisch onderzoek nodig. Op basis van de uitkomsten kunnen zo nodig maatregelen worden overwogen. De voorkeursgrenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen bedraagt veelal 48 dB(A). De uiterste grenswaarde bedraagt binnen de bebouwde kom 63 dB(A). Buiten de bebouwde kom bedraagt de uiterste grenswaarde 53 dB(A).

Geluidgevoelig gebouw	Voorkeursgrenswaarde [dB]	Maximaal toelaatbare geluidsbelasting [dB]		
		Buitenstedelijke weg	Stedelijke weg	Binnenwaarde
Woning, nieuwbouw	48	53	63	33
Onderwijsgebouwen, nieuwbouw	48	58	63	28

5.7.2 Situatie plangebied

Indien in een bestemmingsplan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt, dient op grond van de Wet geluidhinder te worden beoordeeld of bij deze woningen aan de geluidnormen voor wegverkeerslawaai kan worden voldaan. Voor het project is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Woningbouwplan Groenedijk te Sint Maarten, Aveco de Bondt, 20 november 2023) naar de optredende geluidbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 7 bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Door middel van modelberekeningen overeenkomstig het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 zijn de geluidbelastingen op de gevels van de woningen in het plangebied inzichtelijk gemaakt en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Daarbij zijn de Dorpsstraat en Groenedijk als één weg beschouwd.

Gebleken is dat de geluidbelasting, na aftrek artikel 110g Wgh, als gevolg van de Groenedijk bij vier woningen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 56 dB. Hiermee is voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting als gevolg van de Killemerweg is ruimschoots lager dan de voorkeurswaarde.

Geluidbeperkende bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk gebleken of stuiten op overwegende bezwaren van technische, verkeerskundige, stedenbouwkundige of landschappelijke aard. Van negatieve effecten als gevolg van de cumulatie van geluid is geen sprake. Er is voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid. Voor het plan zijn hogere grenswaarden van ten hoogste 56 dB benodigd als gevolg van de Groenedijk, voor 4 woningen.

Overige geluidsaspecten, zoals spoorweglawaai, industrielawaai en/of vliegtuiglawaai, zijn voor het onderhavige plan niet van toepassing.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient tevens te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Het geluidniveau in het verblijfsgebied als gevolg van het geluid van buiten mag niet

meer bedragen dan 33 dB. De nieuwe woningen dienen op basis van het Bouwbesluit 2012 te beschikken over voldoende gevelwering om het binnenniveau te halen.

5.7.3 Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet wat betreft het aspect geluid aan een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Wet- en regelgeving

Bij de invloed van de externe veiligheid binnen het bestemmingsplan wordt bezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtinggebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (gasleiding) ligt op een afstand van circa 690 meter.

Alle nieuwe gebouwen zullen goed bereikbaar gemaakt worden voor de brandweer en andere hulpdiensten.

5.8.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.9 Milieueffectrapportage

5.9.1 Wet- en regelgeving

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Een belangrijk nieuw element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevals-definities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Vroeger kon worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was. Onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Deze motivering moet op basis van dezelfde criteria als de m.e.r.-beoordeling. De diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten. Door Infomil wordt dit de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan de m.e.r. Dit kan zijn in de vorm van een motivering dat belangrijk nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten (en er dus geen m.e.r. (beoordeling) is uitgevoerd) of in de vorm van een beschrijving van de resultaten van de m.e.r. (beoordeling).

5.9.2 Situatie plangebied

Met dit project worden circa 62 woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie, een toename ten opzichte van de huidige situatie. Dit valt in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage onder: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. De drempelwaarden voor een m.e.r.-plichtige activiteit zijn hierbij:

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.

Het onderhavige plan voor circa 62 woningen blijft hier ruimschoots onder. In de voorgaande paragrafen is het milieubelang van deze ontwikkeling in voldoende mate afgewogen. Geconcludeerd wordt dat belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten zijn. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet m.e.r.-beoordelingsplichtig is.

5.9.3 Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

5.10 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's.

Deze zijn in het plangebied niet aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het bouwen van nieuwe woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan ter plaatse 'Sint Maarten' en bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

6.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming worden in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan en wordt de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte) aangegeven. Verder wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Verkeer - Verblijf, Water en Woongebied.

ARTIKEL 3 - GROEN

De grasvlakken binnen het plangebied hebben de bestemming 'Groen'.

ARTIKEL 4 - VERKEER - VERBLIJF

De ontsluitingswegen voor de woningen hebben de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Ook de hoofdontsluiting is bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Naast woonstraten en pleinen zijn ook voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen toegestaan.

ARTIKEL 5 - WATER

De watergangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water'.

ARTIKEL 6 - WOONGEBIED

Het plangebied heeft de bestemming 'Woongebied'. In de regels is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Voor de gehele bestemming 'Woongebied' geldt dat 62 woningen gebouwd mogen worden. Dit is bepaald in de Algemene bouwregels. De mogelijkheid voor het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of een bed and breakfast is overeenkomstig het gemeentelijk beleid opgenomen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- De anti-dubbeltelbepaling;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Algemene wijzigingsregels.

Dit zijn de algemene regels met betrekking tot bestaande maten, ondergeschikte afwijkingen, kelders, strijdig gebruik e.d.

Hoofdstuk 4 - Overgangs-en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' naar verschillende overleginstanties gezonden. De reacties zijn verwerkt in het onderhavige document.

7.2 Participatie

Het stedenbouwkundig plan is in oktober 2023 gepresenteerd aan de omwonenden en aan de dorpsraad van Sint Maarten. Op basis van de reacties is een wijziging doorgevoerd in de planopzet, waarbij ruimte is gemaakt voor de realisatie van seniorenwoningen en rug-aan-rugwoningen. Deze woningtypes sluiten aan bij de lokale vraag.

7.3 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Tijdens de zienswijzeperiode kunnen er zienswijzen ingediend worden. Het bestemmingsplan kan hierop aangepast worden op grond van de ter inzage legging.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Ook geldt volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dat als sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer of ontwikkelaar. Een en ander moet worden vastgelegd in een exploitatieplan. Een exploitatieplan is alleen nodig voor ontwikkelingen, die met het plan mogelijk worden gemaakt en waarvoor, voor de vaststelling van het bestemmingsplan, geen privaatrechtelijke overeenkomsten zijn gesloten.

Het betreft hier een particulier initiatief. De met deze ontwikkeling samenhangende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is opgenomen dat eventuele planschade op de initiatiefnemer zal worden verhaald. Gezien de aard en omvang mag worden verwacht dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat aan de wettelijke vereisten voor de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is voldaan.

Bijlagen bij de toelichting (separaat)

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1** Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan Sinmareveld, Vollmer+partners, d.d. 21 november 2023
- Bijlage 2** Groenedijk en De Omloop te Sint Maarten, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes & Groot, d.d. 9 december 2022
- Bijlage 3** Groenedijk en De Omloop te Sint Maarten Stikstofberekening in het kader van de Wet natuurbescherming, Van der Goes & Groot, d.d. 21 november 2022
- Bijlage 4** Verkennend bodem- en asbestonderzoek Groenedijk – De Omloop te Sint Maarten, Landview Bodemonderzoek, d.d. 10 januari 2023
- Bijlage 5** Onderzoeksgebied Groenedijk en de omloop te Sint Maarten, gemeente Schagen; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP, d.d. 15 maart 2023
- Bijlage 6** Groenedijk/ Omloop te Sint Maarten; cultuurhistorisch onderzoek, RAAP, d.d. 10 februari 2023
- Bijlage 7** Akoestisch onderzoek woningbouwplan Groenedijk te Sint Maarten, Aveco de Bondt BV, d.d. 20 november 2023

Gemeente Schagen
Regels, deel uitmakende van het
Bestemmingsplan De Omloop, Sint Maarten

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ..-.-....

Plan onherroepelijk per ..-.-....

De Omloop, Sint Maarten

Inhoudsopgave

REGELS		3
Hoofdstuk1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Groen	19
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	20
Artikel 5	Water	21
Artikel 6	Woongebied	22
Hoofdstuk3	Algemene regels	25
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8	Algemene bouwregels	26
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	27
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	29
Hoofdstuk4	Overgangs- en slotregels	31
Artikel 12	Overgangsrecht	31
Artikel 13	Slotregel	32

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' van de gemeente Schagen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01 met de bijbehorende regels;

1.3 de verbeelding

de verbeelding bestaande uit het blad, met het nummer NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01, van het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

1.4 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;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.8 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.

1.9 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;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.11 agrarisch dienstverlenend bedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven

1.12 agrarisch grondgebruik

het telen van gewassen, niet in een volkstuin(complex), en/of het weiden van dieren;

1.13 arbeidsmigrant

een persoon die vanwege economische motieven tijdelijk naar de gemeente Schagen komt om een inkomen te verwerven.

1.14 archeologie

de bestudering van menselijke geschiedenis door middel van de overblijfselen van materiële cultuur, de omgeving en van dierlijke resten;

1.15 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.

1.16 archeologisch onderzoek

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

1.17 archeologisch rapport

een in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.18 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;

1.19 ASVV

handboek uitgegeven door de CROW met aanbevelingen voor inrichting van wegen en verkeerskundige voorzieningen;

1.20 bebouwing

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

1.21 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.22 bed & breakfast

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie voor één of enkele nachten op basis van logies en ontbijt in het hoofd- of bijgebouw;

1.23 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.24 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 beeldend kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten;

1.26 beeldkwaliteitsplan

het beeldkwaliteitsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij de regels behorende bij dit bestemmingsplan;

1.27 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.28 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 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;

1.30 beroeps- of bedrijfsuitoefening 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:

- a. het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- b. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- c. het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca, behoudens webwinkels en postorderbedrijven, mits er geen opslag van goederen is
- d. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

1.31 bestaand

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;

- b. ten aanzien van het overige gebruik:

1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.32 bestaand gebruik en/ of bebouwing

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 en/of vrijstelling/ontheffing (vóór 1 oktober 2010) / omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);

1.33 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.34 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.35 bevi-inrichting

Inrichtingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.36 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.37 bijbehorend bouwwerk

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

1.38 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;

1.39 bijzondere paardenhouderij

een agrarisch aanverwant bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's;

1.40 botenhuis

een op zichzelf staand gebouw die dient voor de stalling van boten;

1.41 bouwen

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

1.42 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.43 bouwlaag

het geheel van op gelijke vloerhoogte gelegen ruimte in een gebouw, een zolderverdieping of vliering wordt hieronder niet begrepen;

1.44 bouwperceel

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

1.45 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.46 bouwvlak

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 centrale voorzieningen

Gemeenschappelijke voorzieningen ten behoeve van een recreatieterrein als geheel, zoals een kampwinkel, kantine, ontvangstkantoor, zwembad, toilet/wasgebouw, sport- en spelvoorzieningen, gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;

1.50 civieltechnisch kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.51 cultuur grond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.52 cultuurhistorischewaarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.53 dagrecreatie

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

1.54 dagrecreatief medegebruik

een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit dagrecreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik en waarbij geen sprake is van nachtverblijf;

1.55 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.56 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;

1.57 deskundige

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

1.58 detailhandel

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

1.59 dienstverlenend bedrijf en/ of dienstverlenende

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.60 dienstverlening

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

1.61 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.62 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, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.63 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;

1.64 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.65 evenement

een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak van een beperkte duur en zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. Onder de duur van de activiteit wordt eveneens de periode verstaan die benodigd is voor het opbouwen en afbreken van de voor de activiteit benodigde voorzieningen;

1.66 filterstation

gebouw en/of bouwwerk dat onderdeel uitmaakt van het secundair koelwatersysteem en is uitgerust met filters om het systeem te beschermen;

1.67 garagebox-berging

een ruimte bestemd voor de stalling van een auto of een ander voer- dan wel vaartuig en voor de niet-bedrijfsmatige opslag van goederen;

1.68 gebouw

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

1.69 gebruiksmogelijkheden

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.70 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.71 geluidsgevoelig object

gebouw dat dient ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.72 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.73 gevelbouwgrens

de als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.74 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.75 hobbymatig houden van dieren

het niet bedrijfsmatig, c.q. uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding, houden van dieren;

1.76 hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

1.77 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.78 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.79 hoveniersactiviteiten

uitsluitend activiteiten die zien op de aanleg van tuinen, het kweken van planten en het hebben van bijbehorend materieel, waarbij geen detailhandel van planten en overige gewassen mag plaatsvinden;

1.80 huishouden

de bewoning van een woning door een persoon danwel door meerdere personen in de vorm van een samenlevings verband, waarbij sprake is van continuïteit van samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerverhuur;

1.81 incidenteel evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement;

1.82 jaarrond

bebouwing op het strand die het gehele jaar op het strand mag staan en als zodanig gebruikt mag worden;

1.83 kamerverhuur

de (gedeeltelijke) verhuur van een woning of woongebouw via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet.

1.84 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.

1.85 kap

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5° met het horizontale vlak;

1.86 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten;

1.87 koelwaterleidingen

Het geheel van leidingen van en naar de reactor ten behoeve van de koeling van de reactor die onderdeel uitmaken van het secundaire koelwatersysteem;

1.88 kringloop

een winkel welke gericht is op de verkoop van gebruikte huishoudelijke goederen;

1.89 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.90 landbouwinrichting

een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht;

1.91 landelijk bedrijf

een bedrijf dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- a. het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loonbedrijven,

landbouwmechanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
b. bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten;

1.92 landschappelijke inpassing

visuele afscherming van het terrein met bomen en/of andere opgaande beplanting;

1.93 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet levende natuur;

1.94 logies

Tijdelijke verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.95 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.96 maatvoeringsvlak

een als zodanig aangegeven vlak ter plaatse van de aanduiding 'maatvoeringsvlak' ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering;

1.97 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;

1.98 meetverschil

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.99 milieusituatie

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.100 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.101 natuurtoets

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat het bevoegd gezag op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een Verklaring van geen bedenkingen en/of ontheffing of vrijstelling van de Wet Natuurbescherming, indien vereist, zal verlenen;

1.102 natuurvriendelijke lichtmasten

verlichting waarbij de kleurstelling en/of hoogte en/of schijnrichting zodanig is uitgevoerd dat deze geen wezenlijk negatieve invloed heeft op de aanwezigheid en het gedrag van (nacht)dieren;

1.103 nevenactiviteit

één of meerdere activiteiten die afzonderlijk en/of gezamenlijk niet rechtstreeks de bedrijfs- of functieuitoefening overeenkomstig de bestemming betreffen, en die van een zodanig beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zijn dat de functie waaraan zij worden toegevoegd qua aard, omvang en ruimtelijke verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar en als zodanig ook aanwezig blijft;

1.104 nevenassortiment

artikelen die vanwege de aard en omvang niet aan een bepaalde (perifere) detailhandelsbranche kunnen worden gelieerd;

1.105 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

1.106 niet-permanente bewoning

bewoning van een verblijf voor recreatieve bewoning;

1.107 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van Wet algemene bepaling omgevingsrecht;

1.108 ondergeschikte detailhandel

niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.109 ondergeschikte horeca

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

1.110 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;

1.111 onderschikt kantoor

kantoor behorend bij en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit;

1.112 onveilig gebied

terreinen zoals bedoeld in artikel 2.6.2, tweede lid, van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening juncto bijlage 2 van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening;

1.113 onzelfstandige woonruimte/woning

Een woning niet zijnde zelfstandige woonruimte/woning.

1.114 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.115 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;

1.116 peil

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. 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;
3. voor een zich op het strand bevindend gebouw: de bovenkant van de begane grondvloer van het gebouw;
4. voor een zich op het strand bevindend bouwwerk, geen gebouw zijnde: de voet van het betreffende bouwwerk;
5. indien op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil;

1.117 perifere detailhandel

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.118 periodiek evenement

een evenement dat in min of meer dezelfde vorm met een zekere regelmaat (bijvoorbeeld wekelijks, maandelijks of (half)jaarlijks) wordt gehouden;

1.119 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf. Dit in de vorm van het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet basisregistratie personen, noopt to inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan een adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;

1.120 pompstation

een bouwwerk dat onderdeel uitmaakt van het secundaire koelwatersysteem, waarin zich de pompen bevinden. Inclusief een systeem ter bescherming van vissen;

1.121 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.122 productiegerichte paardenhouderij

grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden, het bieden van leefruimte aan paarden en/of het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, zoals een paardenmelkerij of een daarmee gelijk te stellen bedrijfsvorm, eventueel in combinatie met trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;

1.123 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.124 publieksgerichte voorziening

Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting;

1.125 raam-/ straatprostitutie

het op of aan de weg, vanachter een raam of op een andere voor publiek toegankelijke plaats door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie te bewegen, uit te nodigen dan wel aan te lokken;

1.126 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-, rusten informatieplaatsen, voor zover de overige functies van de gronden dit toelaten;

1.127 restauratieve voorzieningen

voorzieningen ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijzen en dranken aan reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

1.128 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.129 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksinrichting, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.130 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.131 tuin

beplant deel van het erf;

1.132 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;

1.133 verkeersveiligheid

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.134 voorgevel

de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.135 voorgevellijn

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

1.136 waterberging

(tijdelijke) opslag van een overmaat aan (oppervlakte)water in het (oppervlakte)watersysteem;

1.137 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.138 wonen

het bewonen van een woning;

1.139 woning

een complex van ruimten in één gebouw, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.140 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.141 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.142 woonsituatie

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

1.143 zelfstandige woonruimte/woning

een zelfstandige woning is een woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen. In de woning moet een in ieder geval aanwezig zijn: eigen woon/slaapkamer, een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water, een aansluitpunt voor een kooktoestel en een toilet met waterspoeling;

1.144 zijgevel

de gevel aan de zijkant van een gebouw. Wanneer zijdelings tegen het gebouw andere gebouwen zijn geplaatst, zoals bij een rijtjeshuis, heeft het betreffende gebouw alleen een voor- en achtergevel.

1.145 zorgvoorziening

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bebossing en beplanting;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. wegen en straten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. parkeervoorzieningen;
- h. verkeersvoorzieningen;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. incidentele evenementen;
- k. extensief recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 5 m bedraagt.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonstraten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. terreinen;

met de daarbijbehorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers;
- c. bermen en beplanting;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden zullen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 m zal bedragen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

5.5.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het afgraven of dempen van watergangen.

5.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.5.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.5.3 Toetsingscriteria

De in lid 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of natuurwaarden van de gronden.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning en in een woongebouw, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en/of een Bed & breakfast;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen, erven en paden;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen
- h. water;
- i. ontsluitingswegen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Het bebouwingspercentage per bouwperceel met hoofdgebouwen zal ten hoogste 50% van de omvang van één bouwperceel bedragen.
- b. Het bebouwingspercentage per bouwperceel met aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de omvang van één bouwperceel bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet in dit percentage is begrepen.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen en woongebouwen worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zullen met de voorgevel gericht op de openbare weg te worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zullen de hoofdgebouwen met de voorgevel op de aangegeven lijn worden gebouwd;
- d. indien geen voorgevelrooilijn aanwezig is, zullen de hoofdgebouwen een minimale afstand hebben tot de openbare weg dan wel het openbaar groen van ten minste 3 m bij vrijstaande woningen en woningen van het type twee-onder-een-kap en ten minste 1 m bij de overige woningen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zullen ten hoogste respectievelijk 6 m en 11 m bedragen;
- f. ter hoogte van de aanduiding 'Maatvoering - "maximum goothoogte: 9m en maximum bouwhoogte: 13m" op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan mogen de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw ten hoogste respectievelijk 9 m en 13 m bedragen;
- g. ter hoogte van de aanduiding 'Maatvoering - "maximale goothoogte: 3m" op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan mag de goothoogte van een hoofdgebouw ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen

- mag niet meer bedragen dan 60 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel niet meer dan de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, indien deze meer is;
 - d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
 - f. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

6.2.4 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 strijdig gebruik

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld in artikel 4.1 wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruiken of laten gebruiken 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 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de aanleg van een paardenbak met de daarbijbehorende bouwwerken;
- e. het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot:
 - 1. de vorming van een extra woning;
 - 2. de vorming van een extra onzelfstandige woonruimte.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Woningsplitsing met, of zonder, bouwkundige aanpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 onder e1 en toestaan dat woningen worden gesplitst, met dien verstande dat;

- a. het splitsen van een woning gerealiseerd dient te worden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de woningen, nadat splitsing heeft plaatsgevonden, elk een gebruiksoppervlakte van ten minste 35 m² hebben;
- c. de afwijking zoals bedoeld in dit sublid slechts wordt 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;

- d. de woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing passen moet binnen het regionale woningbouwprogramma.

6.4.2 Vorming van onzelfstandige woonruimte met, of zonder, bouwkundige aanpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.3 onder e2 en een extra onzelfstandige woonruimte toestaan in een door de eigenaar bewoonde woning, met dien verstande dat:

- a. de toegevoegde onzelfstandige woonruimte gerealiseerd dient te worden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de toegevoegde onzelfstandige ruimte een gebruiksoppervlakte van ten minste 12 m² heeft;
- c. de afwijking zoals bedoeld in dit artikel slechts wordt 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;
- d. de woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing passen moet binnen het regionale woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 bouwregels

8.1 Maximum aantal woningen in bestemming Woongebied

Het gezamenlijk maximum aantal woningen in de bestemming 'Woongebied' mag niet meer bedragen dan 62 woningen.

8.2 Bestaande maten

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. bestaande maten, die meer bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. bestaande maten, die minder bedragen dan in de bouwregels is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

8.3 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, alsmede erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

8.4 Kelders

Onder woningen en daarbij behorende aan- en uitbouwen mogen kelders worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de kelder loodrecht onder de woning en/of daarbij behorende aan- en uitbouwen wordt gebouwd;
- b. de maximale diepte van de kelder, gemeten vanaf de onderkant van de begane grond, 4 meter bedraagt.

8.5 Maximale bouwhoogte van gebouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen, worden plaatselijke verhogingen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- c. de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken als staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. het gebruiken of laten gebruiken als sport- of wedstrijdterreinen, parkeerterreinen, kampeer- of caravanterreinen, woonwagen- of andere kampen, dagcampings en lig- of speelweiden, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin;
- g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Ondergeschikte afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, kunnen burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de 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 bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fiets- en wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de archeologische en aardkundige waarden.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Inleiding

De in dit artikel genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegestaan als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

11.2 Relatie met andere regelgeving

Burgemeester en wethouders kunnen bestemmingsregels wijzigen in die zin dat de in het bestemmingsplan opgenomen verwijzingen naar wetten, verordeningen, circulaire, publicaties, instanties en dergelijke worden 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 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid 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 overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid 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 in sublid 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. Sublid 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Omloop, Sint Maarten' van de gemeente Schagen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van xx-xx-xxxx.

De voorzitter,

de griffier,

Gemeente Schagen
Verbeelding, deel uitmakende van het
Bestemmingsplan De Omloop, Sint Maarten

Ontwerp

Plannummer: NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01

Vastgesteld door de gemeenteraad op ...-...-....

Plan onherroepelijk per ...-...-....



Plangebied

De Omloop, Sint Maarten

Enkelbestemmingen

- W Woongebied
- WA Water
- V Verkeer
- G Groen

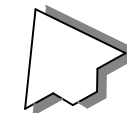
Maatvoering

maximum goothoogte: 9 m
maximum bouwhoogte: 13 m

maximum goothoogte: 3 m

Figuur

Gevellijn



ONTWERP

Ontwikkelcombinatie USP Ooms

De Omloop, Sint Maarten



vastgesteld op: _____ ontworpen/peilend per: _____

Planidentificatie	projectnummer	Amstelsingel 6
NL.IMRO.0441.BPSTM2023DeOmloop-ON01	2784-100	3817 CH Amersfoort
schaal	bladformaat	datum
1:1000	A3	21-11-2023
	getekend	LB + RW

