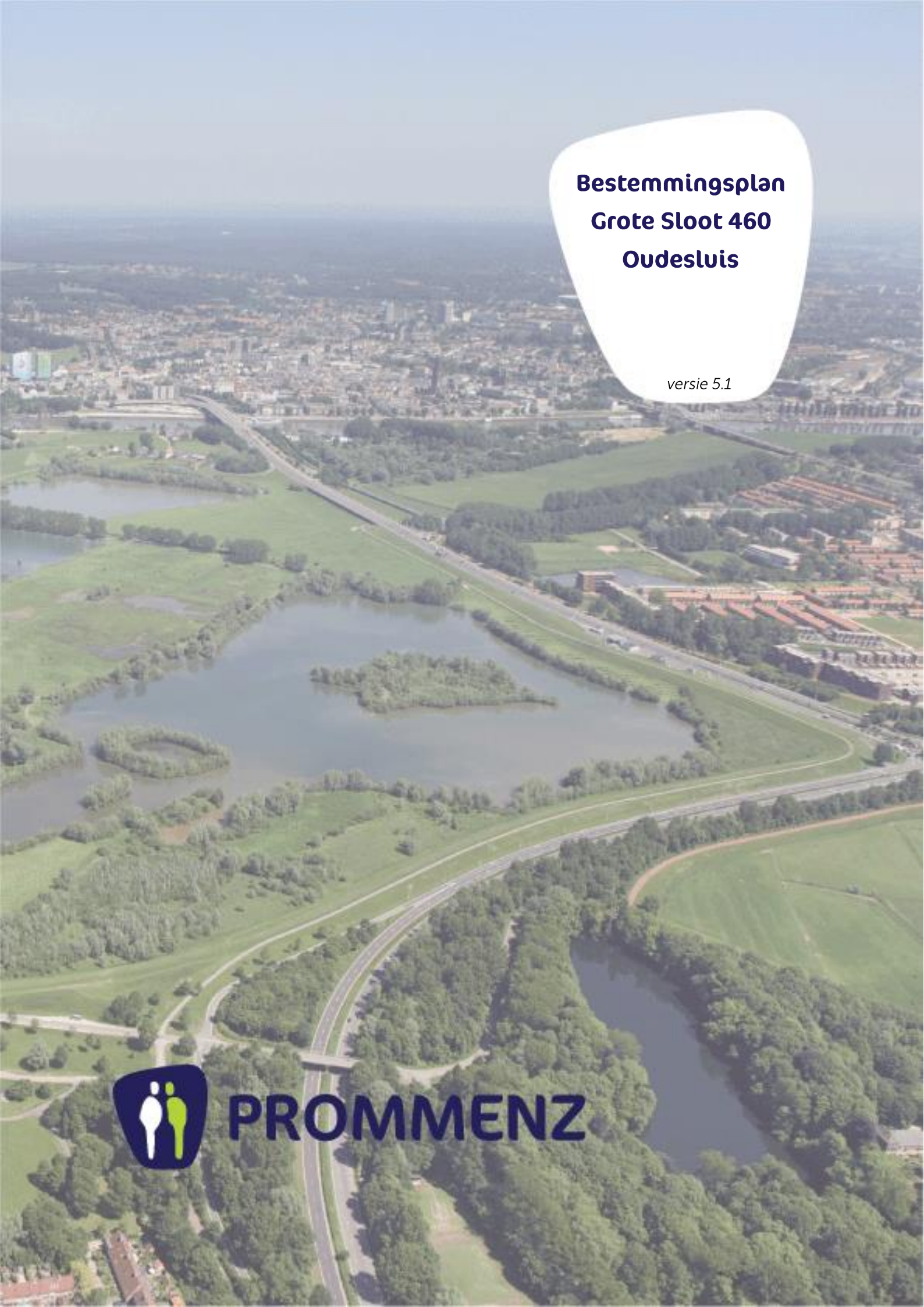


Bestemmingsplan Grote Sloot 460 Oudesluis

versie 5.1

PROMMENZ

Bestemmingsplan
Grote Sloot 460
Oudesluis

Toelichting

versie 5.1

Uitgevoerd door:

PROMMENZ

GEMEENTE Schagen

Colofon

opdrachtgever	Dhr. A.D. Troost	
document	17096	
versie	5.1	
datum	2 mei 2018	
ontwerp	13 februari 2018	NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-ON01
vastgesteld	3 juli 2018	NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-VA01
auteur	C. Smit	
controle	Ing. W. Voerman	

Overzichtskaart

Topografische ligging plangebied

Inhoudsopgave

1
Inleiding 1
1.1 Planvoornemen 1
1.2 Ligging van de planlocatie 1
1.3 Vigerend ruimtelijk kader 2

2
Planvoornemen 4
2.1 Het plan 4
2.2 Historische context 5
2.3 Nut en noodzaak herbestemming 6

3
Beleidskader 8
3.1 Rijksbeleid 8
3.2 Provinciaal beleid 9
3.3 Gemeentelijk beleid 10

4
Omgevingsaspecten 11
4.1 Archeologie 11
4.2 Cultuurhistorie 12
4.3 Bodem 12
4.4 Water 15
4.5 Verkeerseffecten 16
4.6 Luchtkwaliteit 16
4.7 Geluid 18
4.8 Flora & Fauna 19
4.9 Hinder van bedrijven 20
4.10 Externe veiligheid 22
4.11 Duurzaamheid 23
4.12 Plan m.e.r. 23

5
Juridische toelichting 25
5.1 Algemeen 25
5.2 Bestemmingsplanprocedure 25
5.3 Bestemmingen 26

6
Uitvoerbaarheid 29
6.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid 29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
6.3 Economische uitvoerbaarheid 29

1 Inleiding

1.1 Planvoornemen

De heer A.D. Troost is sinds 1999 eigenaar van een perceel aan de Grote Sloot 460, 1757LS, te Oudesluis ('de planlocatie'). Het perceel is sinds dat moment in gebruik als woning, maar niet als zodanig bestemd. In dit bestemmingsplan wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Als gevolg van deze vastlegging is het agrarisch bouwvlak van vorm veranderd en is uitgesloten dat een nieuwe bedrijfswoning kan worden opgericht.

1.2 Ligging van de planlocatie

Het perceel van de heer Troost is kadastraal bekend als gemeente Zijpe, sectie B, nummer 1270, in totaal 5.040 m^2 groot. De planlocatie ligt in de Zijpe- en Hazepolder en valt onder het dorp Oudesluis. Het ligt in het landelijk gebied behorende bij de gemeente Schagen. Dit landelijk gebied kent een open en vlak karakter. Het gebied van de Zijpepolder is opgebouwd en georiënteerd langs de historische noord-zuid gerichte afwateringskanalen, zoals de Grote Sloot.

Het ruimtegebruik in de omgeving van de planlocatie is voornamelijk agrarisch, maar kent onder andere langs de Grote Sloot zelf een gevarieerd karakter met afwisselend wonen, bedrijfsvoering en recreatie. Direct naast de planlocatie bevindt zich een agrarisch perceel, enkele woningen en een kleinschalig kampeerterrein.

De planlocatie bevindt zich tussen de kernen Oudesluis en Schagerbrug en ligt ten noorden van de stad Schagen. Ontsluiting vindt plaats via de Grote Sloot zelf, welke uitkomt op de provinciale wegen N248 en N249. Op enige afstand ten oosten van de planlocatie bevindt zich de spoorlijn Schagen – Den Helder.

Figuur 1 | Zicht op de planlocatie vanaf de Grote Sloot

Figuur 2 | Kadastrale kaart met globale aanduiding planlocatie

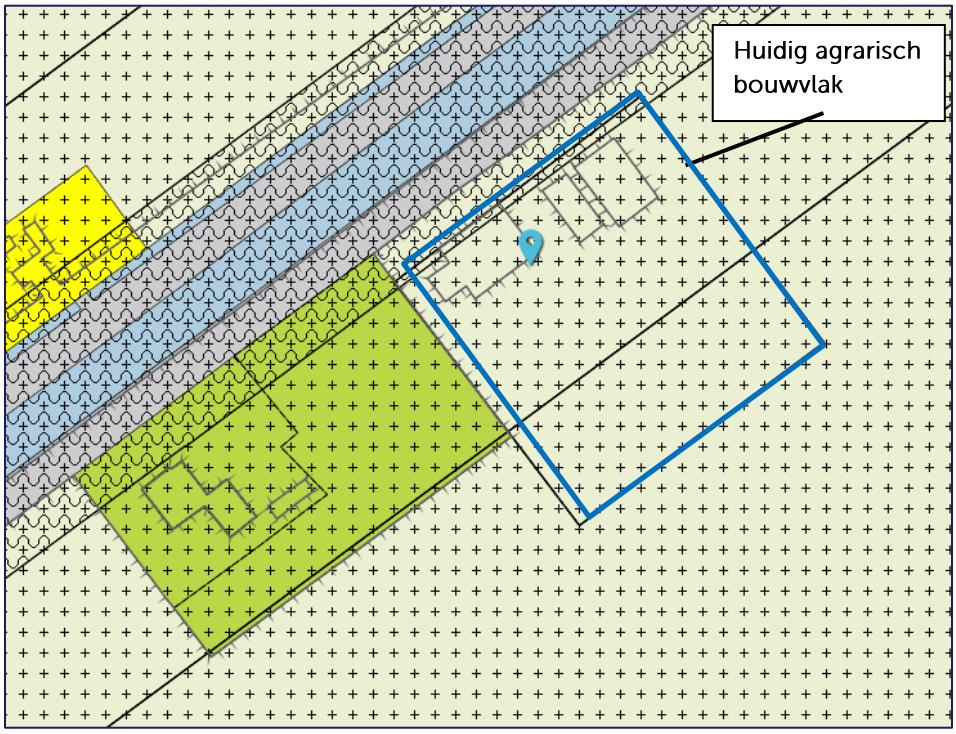
1.3 Vigerend ruimtelijk kader

Het huidige planologische regime is het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', vastgesteld op 18 mei 2016 door de gemeente Schagen. Binnen dit plan heeft het plangebied de enkelbestemming 'agrarisch', met archeologische dubbelbestemming en twee gebiedsaanduidingen, als bollenconcentratiegebied en als weidevogelleefgebied. Verder heeft de noordwestzijde van het perceel nog een dubbelbestemming in de vorm van een bestemming 'Waterstaat – waterkering'. Ten slotte bevindt de planlocatie zich in een perceelgrensoverschrijdend bouwvlak. Het planvoornemen om de planlocatie een woonbestemming te geven is in strijd met deze bepaling.

De gebieden met bestemming agrarisch zijn bedoeld voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met eventueel ondergeschikte nevenactiviteiten en daarbij behorende gebouwen en voorzieningen. De archeologische dubbelstemming is bedoeld om de archeologische waarden in situ te kunnen behouden. De aanduiding als bollenconcentratiegebied wordt teniet gedaan door de tweede aanduiding als weidevogelleefgebied, die beschermd zijn tegen ruimtelijke ontwikkeling. De dubbelbestemming als regionale waterkering maakt dat er bepaalde bouwregels gelden en er bij ruimtelijke ontwikkeling advies moet worden ingewonnen bij de lokale waterbeheerder, in dit geval Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het huidige agrarische bouwvlak is perceelgrensoverschrijdend en geldt als een vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwd mag worden. Bij de bestemming agrarisch is er per bedrijf ruimte voor één bedrijfswoning/plattelandswoning. Qua bijgebouwen wordt er aan de hoeveelheid geen maximum gesteld, wel gelden er bouwregels op het gebied van schaal en afstand tot een hoofdgebouw.

De gebieden van het naastgelegen kampeerterrein zijn aangewezen als verblijfsrecreatie 2 en zijn bedoeld voor recreatief verblijf in mobiele en/of vaste kampeermiddelen, met daarbij behorende voorzieningen. Plaatselijk geldt een maatvoering van maximaal 15 stuks niet-permanente standplaatsen. Deze maatvoering voorziet niet in het mogelijk maken van permanente standplaatsen.



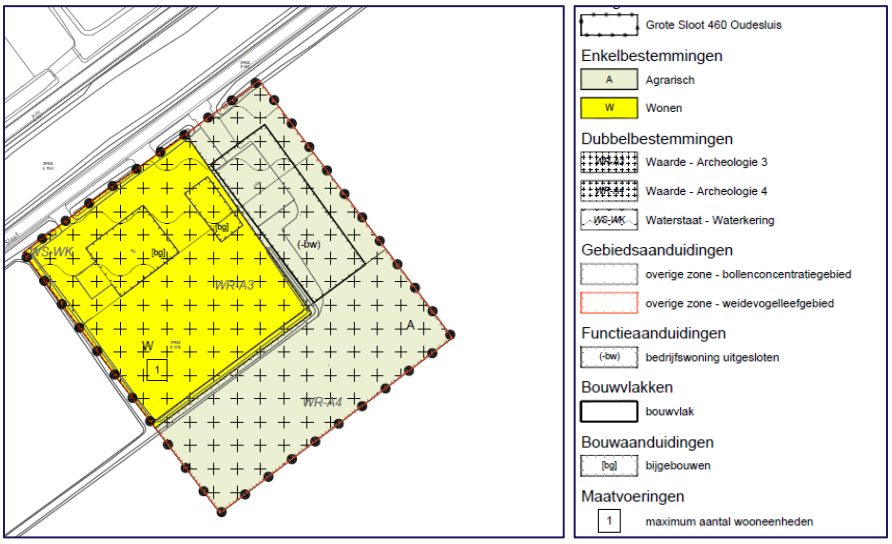
Figuur 3 | **Uitsnede uit vigerend bestemmingsplan**

2 Planvoornemen

2.1 Het plan

De beoogde bestemming van perceel 1270 is 'Wonen', de rest van de bestemmingen in het plangebied blijven ongewijzigd met dien verstande dat het agrarisch bouwblok aanzienlijk is verkleind en is uitgesloten dat er een nieuwe bedrijfswoning zal worden opgericht. Het terrein en de bestaande bouwwerken worden niet aangepast ten behoeve van het planvoornemen. Het planvoornemen is om het huidige gebruik van de planlocatie voort te zetten, namelijk als 'wonen' in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Ter plaatse zijn momenteel twee bedrijven ingeschreven; een transport- en een vormgeversbedrijf en worden in de bijgebouwen enkele caravans gestald.

Qua bouwregels is de huidige bebouwing niet in te passen in de bouwregels horend bij de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', vooral wat betreft de schaal van de bestaande bijgebouwen. Dit betekent dat er in de bijbehorende "Regels van het bestemmingsplan Grote Sloot 460" specifieke bouwregels voor bijbehorende bouwwerken zijn opgesteld.



Figuur 4 | **Verbeelding planvoornemen**

Om het wooncomfort voor de heer Troost te vergroten is er in overleg met de heer Troost, de eigenaren van het naburig perceel (Grote Sloot 458) en de gemeente

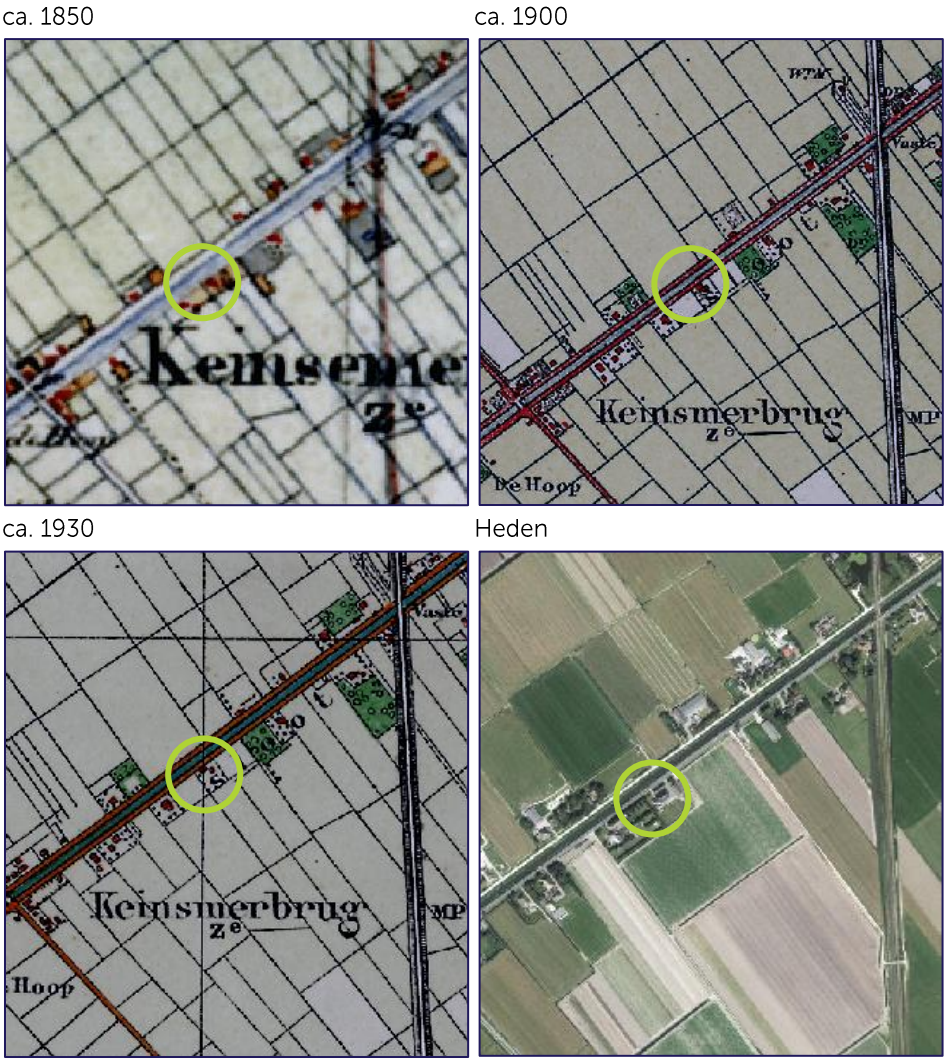
Schagen overeengekomen dat de groenstrook tussen de percelen verdicht zal worden. Er zullen rekken gerealiseerd worden met klimop, die binnen enkele jaren zal zijn dichtgegroeid. De eigenaar van Grote Sloot 458 draagt verantwoordelijkheid voor de aanleg, het onderhoud en de continuering van deze groene oplossing.

Figuur 5 | **Zicht op de perceelgrens met het naburige kampeerterrein**

2.2 Historische context

De planlocatie ligt in de Zijpe- en Hazepolder, de oudste aandijking van Noord-Holland. De Zijpepolder wordt al sinds 1597 bemalen. Het wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken: Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfriese Omringdijk, aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk. Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. In dit gebied vallen de drie Noord-Zuid gerichte ontginningsassen en de egalementsloten daartussen op, waarbij de Groote Sloot geheel en de tussensloten voor een deel tot de boezem behoren.

Op de historische kaarten is te zien dat de ruimtelijke structuur al lange tijd ongewijzigd is. De opvallende structuurdragers in het landschap in de vorm van de waterweg de Grote Sloot en de spoorlijn Den Helder – Schagen zijn herkenbaar op de historische kaarten. De verkaveling heeft door de jaren wel een proces van schaalvergroting doorgemaakt.



Figuur 6 | **De planlocatie door de jaren heen**

2.3
Nut en noodzaak herbestemming

Het deel van de planlocatie dat bekend staat als het perceel aan de Grote Sloot 460 in Oudesluis is al sinds 1999 in gebruik als woning. Deze woonfunctie staat los van de omliggende agrarische en recreatieve functies. De huidige agrarische bestemming komt niet (meer) overeen met het daadwerkelijk gebruik van het perceel en is dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De gemeente gedoogt de feitelijke situatie al jaren en daarom is een legalisatie tot een woonbestemming een gewenste stap. Zo wordt het planologische regime in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Het aanpassen van het agrarisch bouwvlak betreft de wijziging van de vorm naar een rechthoekig bouwvlak . Dit is een gewenste stap omdat er anders een onlogisch gevormd bouwvlak op de agrarische gronden overblijft om de woonbestemming heen, waar gezien de geldende bouwregels in het bestemmingsplan toch verder geen

hoofdgebouwen, bijgebouwen of andere bouwwerken (niet gebouwen zijnde) mogelijk gemaakt worden.

Om aan te tonen in hoeverre het planvoornemen aansluit op de verschillende beleidskaders van de verschillende overheden en dat het planvoornemen past binnen de relevante omgevingsaspecten wordt in de hoofdstukken 3 en 4 het plan verder gemotiveerd en onderbouwd.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In de Structuurvisie laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk stelt ambities voor Nederland in 2040. De ambities spelen in op de (inter)nationale ontwikkelingen op het gebied van ruimtelijke en mobiliteitsopgaven richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert in de Structuurvisie enkele hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Onderhavig planvoornemen is te kleinschalig om belangen op nationaal niveau te raken.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikelen 1.1.1. en 3.1.6.). Per 1 juli 2017 is er een vereenvoudigde en vernieuwde 'Ladder' in werking treden. Het hoofddoel van deze vernieuwing is onnodig 'bouwen in de wei' en leegstand te voorkomen. Dit heeft tot gevolg dat er bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied met behulp van een uitgebreide motivatie wordt aangetoond dat er behoefte is aan de betreffende ontwikkeling in het landelijk gebied.

In onderhavig planvoornemen is er geen sprake van stedelijke ontwikkeling, omdat er aan de feitelijke situatie niets verandert en er geen bebouwing wordt gewijzigd of toegevoegd en er op geen enkele manier bouwactiviteiten plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt. De ladder van duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie rijksbeleid

Het planvoornemen raakt op nationaal niveau geen belangen en is in overeenstemming met het rijksbeleid.

3.2
Provinciaal beleid

Provinciaal ruimtelijke structuurvisie en de Provinciaal ruimtelijke verordening (PRV)

In de Structuurvisie staat op welke manier de provincie de ruimte in Noord-Holland tot 2040 wil gebruiken en ontwikkelen. De Structuurvisie 2040 is voor het eerst vastgesteld door Provinciale Staten (PS) op 21 juni 2010. De meest recente versie is vastgesteld door PS op 28 september 2015. De provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Noord-Holland vloeit voort uit de provinciale structuurvisie en stelt de ruimtelijke regels waaraan (o.a.) bestemmingsplannen dienen te voldoen als wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan of beheersverordening. De meest recente versie trad in werking per 1 maart 2017.

De provincie Noord-Holland wil ten aanzien van wonen een bijdragen leveren aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu). De provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. De Kop van Noord-Holland heeft in het kader van het vernieuwen van het regionale actieprogramma op 28 oktober 2015 het Regionaal Convenant Woningbouw regio Kop van Noord-Holland vastgesteld. Uitgangspunt van dit convenant is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie valt op basis van de PRV in het landelijk gebied. Hier geldt dat nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond moet worden.

De verschillende landschappen en de rijkdom aan cultuurhistorie zijn de kracht van Noord-Holland. Het aandijkingslandschap is één van de landschapstypen zoals onderscheidden door de provincie. De provincie wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Deze karakteristieken zijn verder uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Op basis van de structuurvisie en de PRV is het plangebied aangewezen als onderdeel van het weidevogelleefgebied. Weidevogels zijn karakteristiek voor Noord-Holland. Ze gedijen goed in het open weidelandschap. Ondanks de terugval van de weidevogelpopulatie, die het gevolg is van veranderingen van het traditionele landschap en de manier waarop dat wordt beheerd, blijft Noord-Holland nog steeds één van de provincies met de hoogste weidevogeldichtheid. Weidevogelleefgebieden komen in principe niet in aanmerking voor nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De

ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. De cultuurhistorische aspecten van de planlocatie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.2.

Conclusie provinciaal beleid
Onderhavig planvoornemen voorziet enkel in een functiewijziging en niet in nieuwe stedelijk ontwikkeling in het landelijk gebied, en het planvoornemen raakt daarmee geen provinciale belangen. Wat betreft cultuurhistorie past de huidige situatie al bij de cultuurhistorische karakteristieken ter plaatse, en het planvoornemen houdt tevens rekening met het feit dat de planlocatie in weidevogelleefgebied ligt. Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit
Op 9 februari 2016 heeft de gemeenteraad van Schagen de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Met deze reisgids wordt vanaf heden gesproken over ruimtelijke kwaliteit. Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt, zijn beleidsregels opgesteld. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerpoplossingen. Het uitgangspunt is minder regels voor initiatiefnemers, meer vrijheid en meer eigen verantwoordelijkheid. Ontwikkelingen worden beoordeeld op gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria, waarbij zaken als de relatie tussen vorm, functie, omgeving, materiaal, schaal en sociaal culturele context in evenwicht moeten zijn.

Het planvoornemen valt binnen karakteristieken zoals omschreven door de gemeente. De karakteristieken komen overeen met de provinciale beschrijving van het aandijkingslandschap. Openheid en een structuur van vaarten maken hier een belangrijk deel van uit. In het bebouwingsbeeld zijn de oude hoofdgebouwen, met name de stolpen zoals op de planlocatie, karakteristiek. De ruimtelijke ingreep horend bij het optrekken van de groenstrook en de impact daarvan op de ruimtelijke kwaliteit zal beperkt zijn, aangezien de huidige structuur wordt vastgehouden en versterkt.

Conclusie gemeentelijk beleid
Het planvoornemen sluit aan op de doelstellingen betreft de lokale ruimtelijke kwaliteit en is daarmee in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

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 rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden en bescherming te bieden aan deze waardevolle gebieden.

Onderzoek

De planlocatie kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In het bestemmingsplan is vastgesteld dat archeologische belangen in een vroeg stadium van planvorming betrokken dienen te worden om zo archeologische waarden te beschermen.

Bij de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat bij een planomvang tot 100 m^2 en grondbewerking dieper dan 35 centimeter met archeologisch onderzoek zal moeten worden vastgesteld dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Bij onderhavig planvoornemen is geen sprake van dergelijke schaal of genoemde bodemroerende werkzaamheden. Dit betekent dat de archeologische waarden in situ behouden zullen blijven en dat er geen archeologische onderzoeksplicht geldt. Daarnaast worden de regels van de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van het moederbestemmingsplan overgenomen in dit bestemmingsplan.

Uitvoerbaarheid

De grond onder het planvoornemen wordt als gevolg van het planvoornemen niet geroerd. Het planvoornemen is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect archeologie en behoud de vigerende dubbelbestemming.

4.2 Cultuurhistorie

Regelgeving

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geleid. Ieder (bestemmings)plan dient nu tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een ruimtelijk plan dient daarom een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten (aardkundige) monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Onderzoek

Het planvoornemen maakt deel uit van het aandijkingslandschap en ligt in de oudste aandijking: de Zijpepolder. Deze polder is als geheel ingericht en is te omschrijven als grootschalig, geometrisch en open. De Grote Sloot vormt de belangrijkste historische structuurlijn. Eén van de gebouwen op de planlocatie is een stolpboerderij, en vormt daarmee een structuurdrager van provinciaal belang. De aanwezige stolp in het plangebied staat als zodanig aangemerkt op de kaart die behoort tot de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. De beleidslijn die de provincie Noord-Holland hiervoor ingezet heeft, is dat er gestreefd moet worden naar het behoud van de bewaard gebleven niet-beschermde stolpboerderijen als identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. De bestaande stolp blijft behouden, waarmee wordt voldaan aan de provinciale beleidslijn. De stolp heeft geen monumentale status.

De planlocatie bevindt zich verder niet in de buurt van andere cultuurhistorische objecten en bevindt zich niet in aardkundig waardevol gebied.

Uitvoerbaarheid

Het planvoornemen zorgt voor continuïteit van de huidige situatie, respecteert de cultuurhistorische belangen en is daarom uitvoerbaar op het gebied van cultuurhistorie.

4.3 Bodem

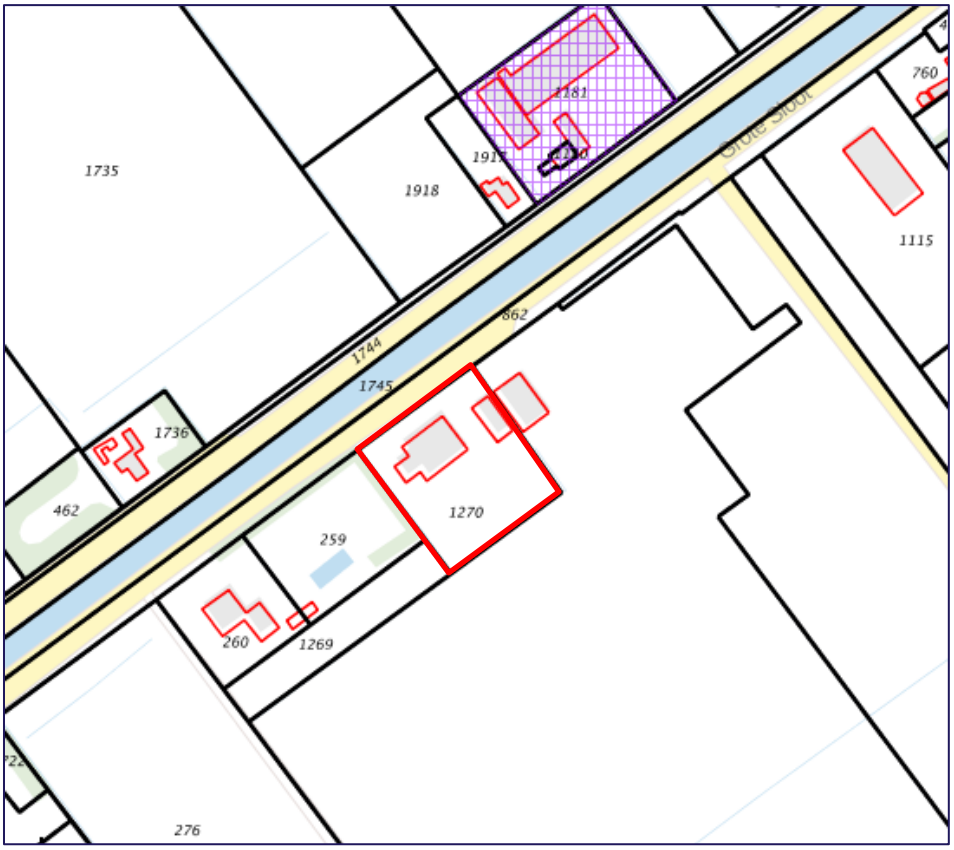
Regelgeving

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient de milieu hygiënische bodemkwaliteit geschikt te zijn voor het beoogde gebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan. Bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek voor vaststelling van het bestemmingsplan in beeld te zijn gebracht.

Onderzoek

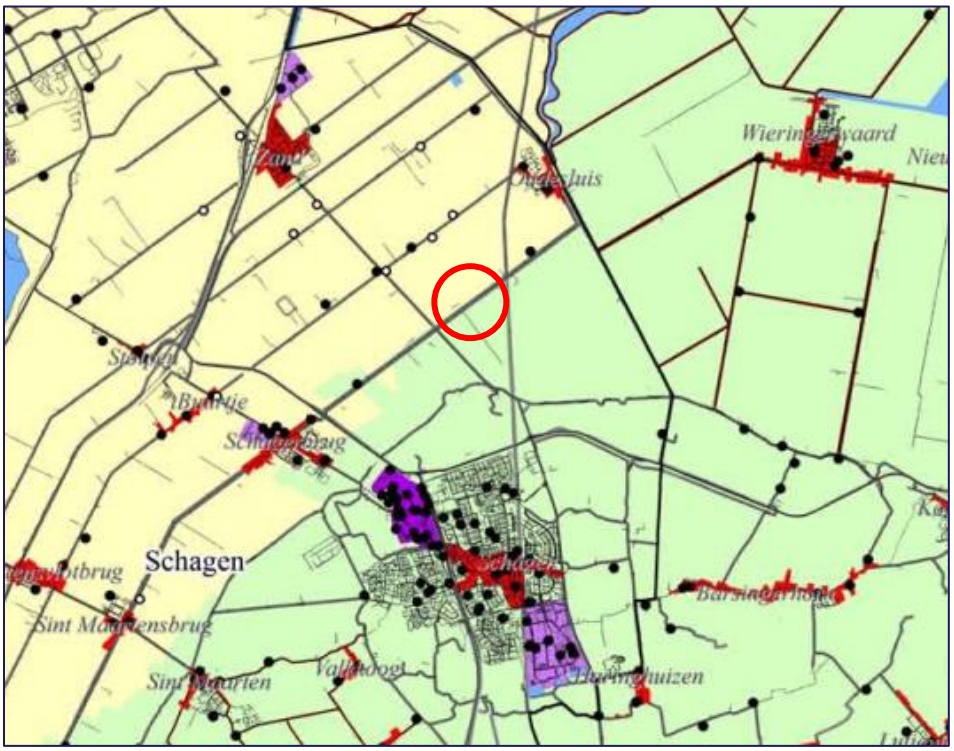
Het planvoornemen behelst geen stedelijke ontwikkeling, maar om de woonbestemming in te kunnen passen is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening wenselijke de lokale bodemkwaliteit in beeld te brengen. Om een idee te krijgen van de gesteldheid van de bodem ter plaatse is er bureauonderzoek verricht. Hierbij is geraadpleegd:

- het vigerend bestemmingsplan;
- het bodemloket;
- bodemkwaliteitskaarten van de RUD-nhn;
- historisch bodemonderzoek.



Figuur 7 | **Uitsnede bodemloket met aanduiding planlocatie**

Uit het vigerend bestemmingsplan blijkt dat op voorhand geen knelpunten of mogelijke saneringssituaties bekend zijn. Er wordt wel gesteld dat wanneer er ontwikkelingen plaatsvinden die verandering van de bodemsamenstelling met zich meebrengen in het kader van de omgevingsvergunning een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd. Het planvoornemen voorziet niet in verandering van de bodemsamenstelling. Uit de kaart van het bodemloket blijken ook geen verdenkingen van bodemverontreiniging. Omliggende bodemonderzoeken hebben ook geen verontreinigingen vastgesteld, en bovendien is het historisch (agrarisch) gebruik van het perceel niet verdacht te noemen.



Figuur 8 | **Uitsnede uit bodemkwaliteitskaart met aanduiding planlocatie**

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van RUD NHN valt de planlocatie onder de bodemkwaliteitszone 'Recente bebouwing en ondergrond klei'. Met als bijbehorende bodemfunctie en ontgravingsklasse 'landbouw'. Op deze locaties zijn er gelet op de activiteiten op het perceel geen verontreinigingen te verwachten, gezien er geen geschiedenis van industrie aanwezig is.

Ter plaatse is in 1999 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein. De uitkomst van dat onderzoek was dat er slechts in de monsters van de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK's is geconstateerd, in de overige monsters zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Er is dan ook geconcludeerd dat de aangetroffen verontreiniging dusdanig gering is dat er geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bestaan. Sinds dat moment kent de planlocatie het huidige gebruik als woonhuis. Op basis van de bovengenoemde bronnen en het gecontinueerde gebruik worden en geen nieuwe bodemverontreinigingen op de planlocatie verwacht.

Uitvoerbaarheid

Historisch bureauonderzoek wijst uit dat er geen aanwijzingen zijn voor verontreinigingen binnen de planlocatie aanwezig. In 1999 is verkennend bodemonderzoek verricht waarna het gebruik voor wonen ongewijzigd is.
De milieu hygiënische bodemkwaliteit wordt geschikt verwacht voor het beoogd gebruik. Het plan is planologisch uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.4 Water

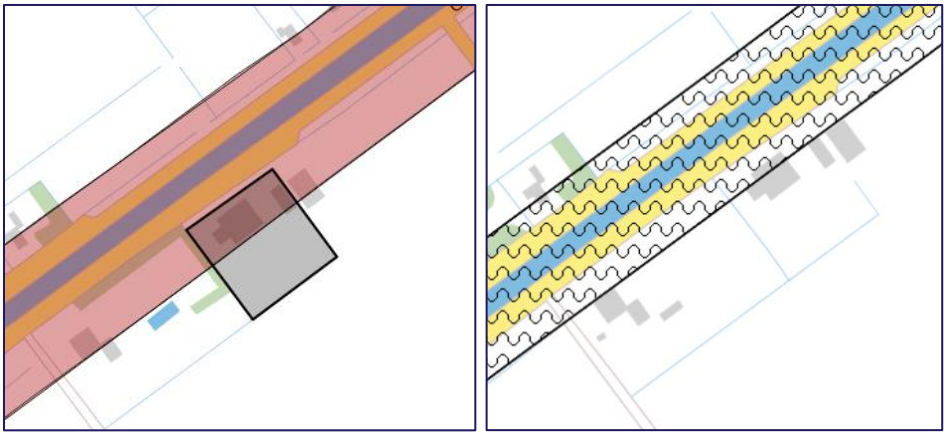
Regelgeving

In de waterparagraaf van een ruimtelijke ontwikkeling wordt aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf wordt uiteengezet in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding en de waterveiligheid, dat wil zeggen het grondwater, het oppervlaktewater en de aanwezige waterkeringen. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen van de waterhuishoudkundige doelstellingen.

Onderzoek

Regionale waterkering

Het plangebied valt onder het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het noordwestelijk gedeelte van het perceel valt binnen de zone van een regionale waterkering. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan en er dient aan bepaalde bouwregels te worden voldaan. De bouwwerken binnen de zone passen binnen de geldende regels en het planvoornemen behelst geen (bouw)werkzaamheden binnen de zone voor de waterkering. De aanduiding waterkering is integraal overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.
De zone van de regionale waterkering blijkt onjuist te zijn verbeeld in het bestemmingsplan buitengebied. In dit plan wordt de juiste contour gehanteerd, hetgeen leidt tot een onduidelijke maar terechte verspringing.



Figuur 9 | **Ligging regionale waterkering in plangebied volgens beleid hhnk (links) en volgens het vigerende bestemmingsplan (rechts)**

Watercompensatie

Het HHNK heeft beleidsregels opgesteld voor de compensatie van de aanleg van verhard oppervlakte: beleidsregels 'Compensatie verhardingstoename en alternatieve vormen van waterberging'. Bij een verhardingstoename van 800 m^2 hoeft geen compensatie plaats te vinden. De uitkomst van de watertoets is dat er bij onderhavig planvoornemen geen sprake is van een verhardingstoename.

Uitvoerbaarheid
Onderhavig planvoornemen betreft een kleinschalige ontwikkeling, zonder extra (bouw)werkzaamheden. Het planvoornemen voegt bovendien geen extra verharding toe. Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect water en kent een positief wateradvies van het HHNK.

4.5 Verkeerseffecten

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

Onderzoek
De planlocatie ligt aan de landelijke weg de Grote Sloot, welk op grotere schaal uitkomt op de provinciale wegen de N248 en de N249. De feitelijke situatie en gebruik van de planlocatie wijzigen niet. Er zal geen extra verkeersproductie plaatsvinden, de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein ingevuld en er is geen invloed op de verkeersveiligheid. Dit betekent dat er geen negatieve effecten zullen zijn wat betreft de bereikbaarheid en leefbaarheid ter plaatse.

Uitvoerbaarheid
Het planvoornemen leidt niet tot extra verkeersbeweging of parkeerbehoefte. Planvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het aspect verkeer.

4.6 Luchtkwaliteit

Regelgeving
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen. De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen. Denk hierbij aan het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

Luchtkwaliteitsregels hebben gevolgen voor het uitvoeren van (ruimtelijke) projecten. Uitgangspunt is dat een project niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Als er wel een overschrijding is, dan mag een project de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

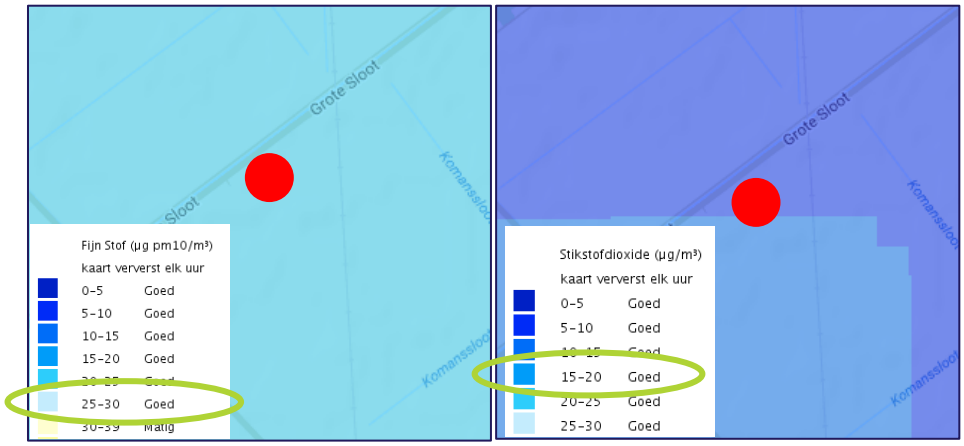
Bij een project dat effect heeft op de luchtkwaliteit moet aannemelijk worden gemaakt dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet (art. 5.16, lid 1 Wm):
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Onderzoek

Aangezien het planvoornemen geen stedelijke ontwikkeling betreft, draagt het per definitie niet in betekenende mate bij aan de concentraties fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Daarnaast leidt het planvoornemen door de kleine schaal en het in stand houden van de feitelijke situatie per saldo niet tot een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Om te beoordelen of de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor een woonbestemming kan de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied worden beoordeeld aan de hand van bureauonderzoek met de luchtkwaliteitskaart van de Atlas Leefomgeving. Op basis van deze kaart kan worden geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de achtergrondconcentraties PM_{10} tussen de 25 en 30 ($\mu g/m^3$). De achtergrondconcentratie NO_2 ligt tussen de 15 en 20 $\mu g/m^3$. Deze waarden worden gekwalificeerd als goed.



Figuur 10 | **Uitsneden luchtkwaliteitskaart met aanduiding concentratie fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2)**

Uitvoerbaarheid

Het planvoornemen voldoet aan drie voorwaarden die volgens de Wm gesteld zijn aan projecten die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Daarnaast is de plaatselijke luchtkwaliteit te omschrijven als goed en dus geschikt als woonbestemming. Het planvoornemen is uitvoerbaar wat betreft het omgevingsaspect luchtkwaliteit.

4.7 Geluid

Regelgeving

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. Ter ondersteuning van de Wgh bestaat ook het Besluit geluidhinder (Bgh), om de regels ter uitvoering van de Wgh vast te stellen.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen of buitenstedelijk is gelegen. Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buitenstedelijk gebied. De voorkeursgrenswaarde voor een woning bedraagt 48 dB (artikel 82 Wgh). De maximale ontheffingswaarde voor woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 Wgh).

Onderzoek

De planlocatie ligt buiten de bebouwde kom, aan de weg Grote Sloot en in de nabijheid van de Spoorweg Schagen - Den Helder. Deze spoorlijn heeft een geluidszone van 200m, waar binnen gevoelige objecten niet zonder meer zijn toegestaan. De planlocatie valt niet binnen deze geluidszone.

De maximum snelheid op de Grote Sloot is aan de zijde van de planlocatie 60 km/uur. De weg heeft voor gemotoriseerd verkeer voornamelijk een ontsluitende functie voor aanliggende bebouwing. De verkeersintensiteit ligt naar verwachting niet boven de 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Bij een dergelijke lage intensiteit zal, mede gezien de afstand van de bestaande woningen tot de wegas (circa 20 meter), aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan.

Op basis van berekeningen gedaan in het kader van akoestisch onderzoek bij een vergelijkbare locatie aan de Grote Sloot (Bestemmingsplan Grote Sloot 455, vastgesteld door de gemeente Schagen op 28 oktober 2014) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) pas wordt overschreden als de verkeersintensiteit 6.100 voertuigbewegingen per etmaal bedraagt. Gezien het lokale karakter en de plaatselijke functie van de Grote Sloot wordt deze intensiteit niet gehaald.

Uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de bouw van woningen.

4.8
Flora & Fauna

Regelgeving

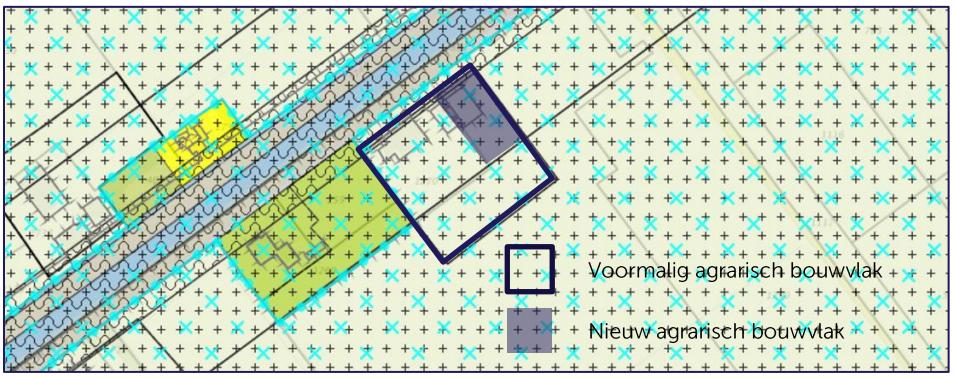
Per 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met de verordeningen en de beleidsregels wordt een aantal taken en bevoegdheden die al bij de provincie belegd waren op dezelfde wijze voortgezet en in een nieuw jasje gestoken. Daarnaast zijn een aantal nieuwe taken en bevoegdheden vormgegeven die voorheen bij het Rijk lagen. De provincie Noord-Holland heeft alle uitvoeringstaken (lees: vergunningverlening en toezicht en handhaving) op het gebied van de Wet natuurbescherming ondergebracht bij de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN). De provincie Noord-Holland schept hiermee een kader waarmee een optimale balans tussen plant- en diersoorten, natuurgebieden en maatschappelijke belangen gegarandeerd wordt.

Als niet is uitgesloten dat een geplande activiteit negatieve effecten op de natuur heeft, zoals verstoring door verkeer, geluidsbelasting, trillingen door werkzaamheden, ontgronding en verzuring door stikstofemissie, moet er een toets opgesteld worden en het aanvraagformulier toetsing activiteiten aan de Natuurbeschermingswet (laten) invullen. De RUD NHN is in deze het bevoegd gezag namens de provincie Noord-Holland en beoordeelt of er sprake is van een vergunningplicht.

Onderzoek

De planlocatie ligt in een weidevogelleefgebied zoals aangewezen door de provincie Noord-Holland. Deze gebieden zijn volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) beschermt tegen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Binnen onderhavig planvoornemen is geen sprake van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Wel is sprake van een vormverandering van het agrarisch bouwvlak. Deze vormverandering heeft echter een positief effect op de weidevogels omdat het bouwvlak minder diep het rustige agrarische land in komt te liggen. Overigens was het college op grond van artikel 3.8.6 van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe reeds bevoegd om de agrarische bouwvlakken van vorm te wijzigen, mits: de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft en de vormverandering milieuhygiënisch inpasbaar is. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.



Figuur 11 | **Vormverandering agrarisch bouwvlak**

Uitvoerbaarheid

Als gevolg van het planvoornemen worden natuurwaarden niet geschaad. Nader ecologisch veldonderzoek is niet nodig. Het planvoornemen is daarmee ruimtelijke uitvoerbaar voor dit omgevingsaspect.

4.9 Hinder van bedrijven

Regelgeving

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht om te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende bebouwing. Door middel van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen en andere gevoelige functies, zo veel mogelijk voorkomen.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven binnen aanvaardbare voorwaarden mogelijk gemaakt zich te ontwikkelen of te vestigen. Met andere woorden, ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van betrokkenen moet worden gehandhaafd.

Onderzoek

In de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Gemotiveerd toepassen is uitgangspunt voor deze 'pseudo-wetgeving'. Per bedrijfstype en milieubelastende functie zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot milieugevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

Rond de planlocatie betreft het de volgende bedrijven en richtafstanden:

SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste	Categorie
553, 552	Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d.	30	0	50	30	**50**	3.1
011, 012, 013	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	**30**	2
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaak) b.o. <= 1000m2	0	0	50	30	**50**	2

De vormverandering van het bouwvlak heeft geen negatieve gevolgen voor omliggende woonfuncties en bedrijven. De kortste afstand tot het eerste woonobject is 69 meter. Dit is meer dan het dubbele van de richtafstand van 30 meter.

Het perceel is gelegen naast kampeerterrein De Volharding aan de zuidwestzijde en een agrarisch akkerbouwbedrijf aan de zuidoost- en de noordoostzijde. Bij de gewenste herbestemming wordt rekening gehouden met de milieucontouren van deze omliggende bedrijven.

Het perceel ligt in een gebied, waar sprake is van functiemenging. Langs de doorgaande weg de Grote Sloot bevinden zich in de vorm van lintbebouwing op korte afstand van elkaar verschillende functies zoals wonen, (agrarische) bedrijfsvoering, recreatie, verkeer en water. Deze functiemenging in dit gemengde gebied, in combinatie met de huidige ligging aan de doorgaande weg, rechtvaardigt het om een lagere richtafstand voor geluidsbelasting in acht te nemen. In dat geval dienen de afstanden één afstandstap omlaag worden gebracht tot respectievelijk 30 voor het kampeerterrein en 10 meter voor het akkerbouwbedrijf.

De afstand van het akkerbouwbedrijf tot de gevel van de bestaande woning is momenteel ruimschoots voldoende.
De planlocatie bevindt zich wel binnen de milieuzone van naastgelegen kampeerterrein op Grote Sloot 458. De initiatiefnemer heeft samen met de eigenaar van het kampeerterrein en de gemeente Schagen al afspraken gemaakt over het beperken van overlast. Met de eigenaar van het kampeerterrein zijn schriftelijke afspraken gemaakt om de bestaande bomensingel te behouden en onderhouden. Tevens komen er tussen de twee percelen beplante rekken, die eventuele overlast (zicht, geluid, geur en inperking van de privacy) zullen voorkomen en beperken.

Daarnaast is de bestemming van het kampeerterrein met de bijbehorende maatvoering slechts mogelijk om maximaal 15 niet-permante standplaatsen te realiseren in een beperkte periode per jaar. Dit is een zeer kleinschalige kampeerfunctie. Deze beperkte schaal in combinatie met de beperkende maatregelen leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omgekeerd is er op de planlocatie een transportbedrijf gevestigd en worden in de bijgebouwen enkele caravans en kampeerauto's gestald. Dit kan invloed hebben op de omgeving. Het bedrijf is met circa 6 verkeersbewegingen per week zo gering, dat er ook hier geen sprake is van hinder door de bedrijvigheid op gevoelige objecten in de omgeving. Als het bedrijf toch wordt gecategoriseerd, is het in te schalen als vervoersbedrijf over weg, zonder schoonmaaktanks en een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 1.000 m2. In een rustige woonomgeving dient rekening te worden gehouden met 50 meter. De kortste afstand naar een geluidsgevoelig object is 84 meter.

Uitvoerbaarheid
De planlocatie ligt in gemengd gebied, waarvoor lagere richtafstanden aangehouden worden. De planlocatie ligt buiten de milieuzoneringen van de omliggende bedrijvigheid of houdt rekening met deze zoneringen door maatregelen te nemen. Bovendien geldt er een planologische beperking van het aantal standplaatsen (15) op het kampeerterrein en is exploitatie niet jaarrond mogelijk, hetgeen beide nog eens

bijdraagt in het verkleinen van de algemene richtafstand. De exploitatie van het transportbedrijf en de opslag van kampeerauto's levert geen overlast op voor de omgeving. Het planvoornemen is uitvoerbaar op het gebied van hinder van bedrijven.

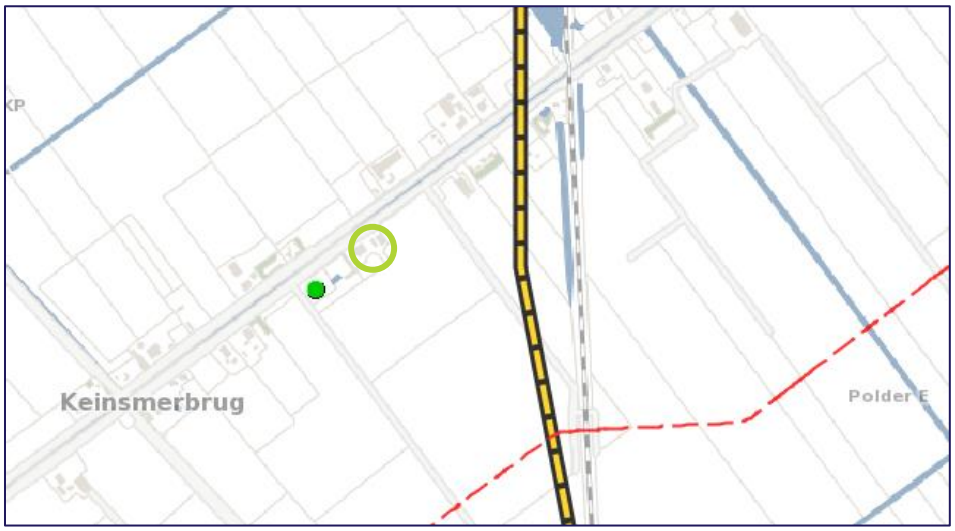
4.10 Externe veiligheid

Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.
Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Onderzoek

De provincie Noord-Holland heeft in het kader van het Interprovinciaal Overleg een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan gegevens die met risico's te maken hebben. Aan de hand van de risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in de nabijheid van de planlocatie.



Figuur 12 | **Uitsnede risicokaart**

Uit de kaart blijkt dat er in de omgeving van de planlocatie zich enkele veiligheidsrisico's bevinden. Ten eerste is er de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Over dit traject worden er echter geen gevaarlijke stoffen vervoerd er is dus geen risicocontour om de spoorlijn aanwezig. Voorts wordt het tracé en de gehele Kop van Noord-Holland in de bijlage van de Regeling Basisnet niet genoemd als potentiële locatie voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De planlocatie ligt buiten de zone van 200m rond een spoorweg. Het grootste risico zit in potentiële ongevallen, maar dit geldt vooral voor overgangen en gebruikers van de trein zelf. Op de uitsnede van de risicokaart is te zien dat de uitlijning van de spoorweg niet helemaal correct is

Ten tweede ligt er een hogedruk aardgastransportleidingen op ca. 500 meter van het plangebied. Dit is buiten de invloedsfeer van de leiding. In het vigerende bestemmingsplan staat beschreven dat zelfs bij de kernen Schagerbrug en Oudesluis het groepsrisico kleiner is dan 0.1 maal de oriëntatiewaarde en dus kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Bij de planlocatie is de bevolkingsdichtheid nog lager en is het groepsrisico verwaarloosbaar.

Uitvoerbaarheid
In de directe nabijheid van planlocatie bevinden zich geen veiligheidsrisico's en het planvoornemen is niet gesitueerd binnen enige 10^{-6} risicocontour. Het aandachtsveld 'externe veiligheid' vormt daarmee geen belemmering voor de herbestemming.

4.11 Duurzaamheid

Regelgeving
De wereldbevolking legt een toenemend beslag op het milieu en de natuurlijke hulpbronnen. Een hoog consumptiepatroon en een hoog materiaal- en energieverbruik liggen hieraan ten grondslag. De problemen die hiermee samenhangen zijn tegenwoordig waarneembaar in een drietal wereldwijd gesignaleerde trends als klimaatverandering, uitputting van grondstoffen en verlies aan biodiversiteit. Deze trends leiden onder meer tot negatieve effecten op de economie en tasten de leefbaarheid van de leefomgeving aan. Duurzaamheid vormt in de komende jaren derhalve een belangrijke pijler in het overheidsbeleid. Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing- en opwekking.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat nieuwe verstedelijking dient te voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen. Bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw, dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa.

Onderzoek
Het planvoornemen voorziet niet in nieuwe verstedelijking en wordt derhalve niet getoetst aan het omgevingsaspect 'duurzaamheid'.

Uitvoerbaarheid
Het planvoornemen is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect 'duurzaamheid'.

4.12 Plan m.e.r.

Regelgeving
Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die

beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn.

Onderzoek
De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt toegepast. De milieueffecten van het planvoornemen zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben.

Uitvoerbaarheid
Er is geen aanleiding voor een verdere m.e.r.-beoordeling of -onderzoek.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan bevat:

- een onderbouwing van de gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak.

Dit bestemmingsplan kan digitaal beschikbaar worden gesteld. Om dit mogelijk te maken is het bestemmingsplan uitgewerkt in een GML-bestand. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan de RO-standaarden.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals de bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld.

5.2 Bestemmingsplanprocedure

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

Voorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het

voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase
Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

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

Beroepsfase
Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3 Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Het bestemmingsplan sluit zoveel mogelijk aan bij het bestemmingsplan Buitengebied van de (voormalige) gemeente Zijpe, aangevuld en aangepast aan de lokale situatie. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Begrippen
In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten
De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het bestemmingsplan komen twee bestemmingen voor: 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Agrarisch
In het bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch' aangewezen voor de bedrijfsuitoefening van agrarische bedrijven met daaraan ondergeschikte nevenactiviteiten en daarbij behorende gebouwen en bouwwerken. Bedrijfswoningen zijn uitgesloten binnen de agrarische bestemming.

Wonen
Het voor de woonfunctie bedoelde deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen', al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden en bed & breakfast. In deze bestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen. Voor de omvang en situering van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen vormen de bestaande bijgebouwen de norm. De aanduiding bijgebouw geeft de maximale afmetingen en oppervlakte van de bijgebouwen aan.

Dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan komen drie dubbelbestemmingen voor: 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4' en Waterstaat – Waterkering.

Waarde – Archeologie 3
Conform het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Zijpe krijgt het noordwestelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' (zie paragraaf 4.1).

Waarde – Archeologie 4
Conform het bestemmingsplan Buitengebied van de voormalige gemeente Zijpe krijgt het zuidoostelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Waterstaat - Waterkering
Eveneens conform het bestemmingsplan Buitengebied krijgt de zone langs de Grote Sloot de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Zoals aangegeven in paragraaf 4.4, gaan hiervan geen beperkingen van uit op het voorliggende plan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden

meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels
In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen en zijn regels vastgelegd voor een beroep of bedrijf aan huis.

Algemene afwijkingsregels
De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren. Bij afwijking kunnen onder voorwaarden voorzieningen voor mantelzorg worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4: Overgangs - en slotregels

Overgangsrecht
De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels. In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In het vorige hoofdstuk zijn alle milieu- en omgevingsaspecten beschouwd. Hier komt uit dat op grond van de getrokken conclusies uit het vorige hoofdstuk het planvoornemen op ieder omgevingsaspect uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken (NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-ON01) hebben gedurende zes weten voor een ieder ter inzage gelegen. De stukken waren met ingang van 8 maart 2018 in te zien via www.overheid.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de gemeente Schagen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan betreft een aangewezen bouwplan in het kader van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Verzekering van kostenverhaal of het stellen van locatie-eisen is anderszins verzekerd.

Het bouwplan wordt volledig gebouwd en geëxploiteerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Alle kosten, verbonden aan onderhavig planvoornemen zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer.

Bestemmingsplan
Grote Sloot 460
Oudesluis

Regels

versie 5.1

Colofon

opdrachtgever	Dhr. A.D. Troost	
document	17096	
versie	5.1	
datum	2 mei 2018	
ontwerp	13 februari 2018	NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-ON01
vastgesteld	3 juli 2018	NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-VA01
auteur	C. Smit, ing. W. Voerman	
controle	ing. W. Voerman	

Inhoudsopgave

1
Inleidende regels 1
Artikel 1 Begrippen 1
Artikel 2 Wijze van meten 7
2
Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Agrarisch 8
Artikel 4 Wonen 15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 3 18
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4 21
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering 24
3
Algemene regels 26
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 26
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 27
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 29
4
Overgangs- en slotregels 31
Artikel 11 Overgangsrecht 31
Artikel 12 Slotregel 33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 **plan:**
het Bestemmingsplan Grote Sloot 460 Oudesluis met identificatienummer: NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-VA01;

1.2 **bestemmingsplan:**
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het al dan niet in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 **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;

1.5 **aanduidingsgrens:**
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 **aanduidingsvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.7 **achtererfgebied:**
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 **afhankelijke woonruimte:**
een bijgebouw bij een woning op één bouwperceel, waarin een gedeelte van de huishouding uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.9 agrarisch bedrijf:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

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

1.11 archeologisch deskundige:
professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en/of te toetsen;

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

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

1.14 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

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

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

1.17 bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 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;

1.19 beroeps- of bedrijfsactiviteit 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;

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

1.21 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 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;

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

1.25 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

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

1.27 bouwperceelsgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.29 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;

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

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

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

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

1.34 erf:
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

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

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

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

1.38 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.39 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 mobiel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, camper, toercaravan of enig ander voertuig of onderkomen, niet zijnde een bouwwerk, dat naar aard en verschijningsvorm daarmee gelijk te stellen is, met de bedoeling deze te plaatsen op een kampeerterrein;

1.44 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;

1.45 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;

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

1.47 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;

1.48 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;

1.49 permanente bewoning:
bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

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

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

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

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

1.53 **voorgevel:**
de naar de weg (eventueel voetpad) gekeerde gevel(s);

1.54 **voorgevellijn:**
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.55 **woning:**
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.56 **zomerwoning:**
een gebouw hoofdzakelijk op het achtererfgebied van een (bedrijfs)woning dat uitsluitend is bestemd om voor één persoon/gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, tot recreatieverblijf te dienen;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de 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;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 overschrijding bouw- c.q. bestemmingsgrenzen

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
b. productiegerichte paardenhouderijen;
c. recreatief medegebruik.

met daaraan ondergeschikt:

d. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
   1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan als functieverbreding en ter instandhouding van een volwaardig agrarisch bedrijf in bestaande bedrijfsgebouwen en/of op terreinen;
   2. de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de onderstaande tabel, en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

Functie	toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak	voorwaarden
Zorgvoorzieningen ten behoeve van dagbesteding	150 m^2	-
Zorgvoorzieningen ten behoeve van 24-uurszorg	300 m^2	-
Kinderopvang	150 m^2	-
Educatie	150 m^2	-
Dagrecreatie	150 m^2	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten

		het bouwvlak niet is toegestaan.
Productie (be- en verwerking) van streekproducten	250 m^2	Enkel op het eigen agrarisch bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan.
Verkoop van streekproducten	100 m^2	
Agrarisch landschaps- en natuurbeheer	150 m^2	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Kleinschalige horeca	50 m^2	
Viskwekerij	150 m^2	
Bed & Breakfast		- de bed & breakfast functie is toegestaan in zowel de bedrijfswoning als bijgebouwen; - permanente bewoning is uitgesloten; - parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden en er moet sprake zijn van een acceptabele verkeerssituatie; - het aantal slaapplaatsen mag niet meer dan 9 bedragen; - de activiteit doet geen afbreuk aan het agrarisch karakter van de omgeving.

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen geldt de volgende algemene bouwregel:

a. de bebouwing mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden opgericht;
b. een bedrijfswoning is niet toegestaan ter plaatste van de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:

a. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
b. de dakhelling mag niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer bedraagt;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de situering van een paardenbak is toegestaan, onder voorwaarde dat:
    1. de paardenbak binnen het bouwvlak wordt opgericht;
    2. de oppervlakte niet meer dan 1.200 m^2 bedraagt;
    3. de paardenbak achter de voorgevellijn is gesitueerd;
    4. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    5. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedraagt;
    6. de paardenbak wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derde;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
    1. 15 m ten behoeve van torensilo's;
    2. 6 m ten behoeve van mestsilo's;
    3. 3 m ten behoeve van sleufsilo's;
    4. 6 m ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;

3.3 Nadere eisen

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

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

3.4.1 Algemeen

a. 3.2.1 en toestaan dat buiten het bouwvlak een mest- en kuilvoeropslag wordt opgericht, onder de voorwaarden dat:
    1. op het bouwvlak geen of onvoldoende ruimte aanwezig is;
    2. realisering van de mestopslag op het bouwvlak om milieuhygiënische redenen niet mogelijk is;
    3. de bouwhoogte niet meer dan 6 m en de totale opslagcapaciteit per agrarisch bedrijf niet meer dan 3000m^3 bedraagt;

4. de aanwezige natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast;
5. realisering in aansluiting op het bouwvlak plaatsvindt;

b. 3.2.2 ten behoeve van een hogere goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 8 m respectievelijk 14 m, waarbij het bij een bouwhoogte van meer dan 12 m verplicht is om de visuele effecten in beeld te brengen;
c. 3.2.2 voor een afwijkende kapvorm, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;

3.4.2 Voorwaarden

De in 3.4.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als motorcrossterrein;
f. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
g. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak;
h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in artikel 3.1 onder d;
i. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag;
j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor productiebos;
k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerterrein,
l. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor permanente bollenteelt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - permanente bollenteelt';

m. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor bewoning door een derde die geen functionele binding heeft met de landbouwinrichting waarvan de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'.

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

3.6.1 Verbod

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

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

3.6.2 Uitzondering op het verbod

a. Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
    1. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
    2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
b. Het verbod zoals bedoeld in 3.6.1 onder e is niet van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding **'overige zone - bollenconcentratiegebied'**.

3.6.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.
b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduiding **"overige zone - weidevogelleefgebied"** werken of werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben, slechts toelaatbaar zijn indien daardoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en foerageergebied voor weidevogels niet worden of kunnen worden aangetast, en dat activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, slechts toelaatbaar zijn indien zij het weidevogelleefgebied niet verstoren.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het opheffen van agrarische bouwvlakken indien na gehele bedrijfsbeëindiging geen andere agrariër zich meer ter plaatse vestigt. De bestemming 'Agrarisch' mag omgezet worden in de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', waarbij de regels van Artikel 4 van toepassing zijn;

onder de voorwaarden dat:

a. de locatie niet blijvend geschikt is / wordt geacht voor agrarisch hergebruik voor de opvang van agrarische bedrijven;
b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
c. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
d. buitenopslag niet is toegestaan;
e. de nieuwe functie aantoonbaar geen onevenredige verkeersaantrekkende werking heeft en dat er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
f. eventuele extra parkeerplaatsen op het eigen terrein (op het bouwperceel) worden gerealiseerd;
g. ten hoogste een vloeroppervlak van 650 m2 mag worden gebruikt, met dien verstande dat voor inpandige opslag van volumineuze goederen, alsmede voor paardenpensions het vloeroppervlak binnen de bestaande bebouwing kan worden aangehouden;
h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting niet is toegestaan;
i. de wijziging niet mag leiden tot toename van de bebouwing;
j. de bestaande boerderij mag worden gesplitst, met dien verstande dat maximaal één extra woning mag ontstaan;
k. het geen voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft waar bedrijfsbebouwing is gesloopt in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken dan wel de regeling Ruimte voor Ruimte;
l. als het om een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer gaat, het in beginsel slechts een inrichting mag zijn die behoort tot de categorieën 1 en 2 van Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
m. overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
n. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is;
o. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden.

3.7.2 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het vergroten van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken tot een totale oppervlakte van ten hoogste 2 hectare met dien verstande dat:

a. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan voor veehouderijbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij';

b. aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
c. aan vergroting van het bouwvlak wordt uitsluitend meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
d. het beplantingsplan zoals genoemd onder c dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te zijn gerealiseerd;
e. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is;
f. is aangetoond dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

3.7.3 Vergroting bouwvlak veehouderijbedrijven

In afwijking van het bepaalde in 3.7.2, onder a, kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen voor wat betreft het vergroten van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken van veehouderijbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' tot een totale oppervlakte van ten hoogste 2 hectare met dien verstande dat:

a. uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
b. aan vergroting van het bouwvlak uitsluitend wordt meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
c. het beplantingsplan zoals genoemd onder b dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te zijn gerealiseerd;
d. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is;
e. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van ammoniakdepositie.

3.7.4 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor wat betreft het veranderen van de vorm van de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken met dien verstande dat:

a. de oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
b. de vormverandering van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens een stalling voor vrachtwagens, caravans en kampeerauto's
c. bed & breakfast, met dien verstande dat:
    1. de bed & breakfast functie is toegestaan in zowel de woning als bijgebouwen;
    2. permanente bewoning is uitgesloten;
    3. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en er sprake moet zijn van een
    acceptabele verkeerssituatie;
    4. het aantal slaapplaatsen mag niet meer dan 9 bedragen;
    5. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving.

met de daarbij behorende:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

a. het aantal woningen mag niet meer dan het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" bedragen;
b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 10 m;
c. de afstand van een hoofdgebouw tot de plangrens, parallel aan de Grote Sloot, mag niet minder bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

4.2.2 Zomerwoningen

Voor het bouwen van zomerwoningen gelden de volgende regels:

a. per aanduidingsvlak is één zomerwoning toegestaan;
b. de oppervlakte mag niet meer dan 70 m2 bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6,5 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 1 m uit de erfgrens te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m^2;
c. in aanvulling op het bepaalde onder b, is ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen aanvullend toegestaan;
d. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 14 m;

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de situering van een paardenbak is toegestaan onder de voorwaarden dat:
    1. de paardenbak binnen het bestemmingsvlak wordt opgericht;
    2. de oppervlakte niet meer dan 1.200 m^2 bedraagt;
    3. de paardenbak achter de voorgevellijn is gesitueerd;
    4. de bouwhoogte van het hekwerk rondom de paardenbak niet meer dan 1,5 m bedraagt;
    5. de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m bedraagt;
    6. de paardenbak wordt gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derde;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag maximaal 1 m bedragen;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag maximaal 2 m bedragen;
d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
e. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

a. 4.2.1 onder a en toestaan dat de bestaande bebouwing in meerdere woningen wordt gesplitst, met dien verstande dat:
    1. de inhoud van een woning, na splitsing, minimaal 300 m^3 bedraagt;
    2. de overige regels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing blijven;
    3. de toename van de parkeerdruk door de splitsing van de bestaande bebouwing op eigen erf dient te worden ondervangen;

b. 4.2.1 onder b ten behoeve van een hogere goothoogte van gebouwen tot maximaal 6 m en/of een hogere bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 12 m.

De onder a en b genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:
a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
b. het splitsen of laten splitsen van zomerwoningen;
c. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bijgebouwen als recreatief nachtverblijf, met uitzondering van het toegestane gebruik voor bed & breakfast in bestaande woningen en bijgebouwen;
d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 100 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100 m^2 wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m^2 of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
e. gronden waarvan kan worden aangetoond dat deze in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

5.2.2 Uitzondering

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

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

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

5.4.1 Verbod

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

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
b. het rooien of vellen van houtopstanden;
c. aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m^2 en op een grotere diepte dan 0,35 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
f. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,35 m en met een oppervlakte van meer dan 100 m^2 ;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,35 m en met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzondering

De onder 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

a. voor werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. voor werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
c. voor werken waarbij geen grondroerende werkzaamheden groter dan 100 m^2 plaatsvinden, dan wel werken waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden groter dan 100 m^2 maar niet dieper dan 0,35 m;
d. indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

5.4.3 Voorwaarden

De onder 5.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

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

2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

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

5.4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel indien op andere wijze kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m^2 wordt uitgebreid;
b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m^2 wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m^2 of minder;
d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;

6.2.2 Uitzondering

Het in 6.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.1, mits:

a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
d. Alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 6.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
b. het rooien of vellen van houtopstanden;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m^2 en op een grotere diepte dan 0,50 m;
d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
f. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 ;
g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m^2;
h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzondering

De onder 6.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

a. voor werken en/of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. voor werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning;
c. voor werken waarbij geen grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m^2 plaatsvinden, dan wel werken waarbij grondroerende werkzaamheden plaatsvinden groter dan 500 m^2 maar niet dieper dan 0,50 m;
d. indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

6.4.3 Voorwaarden

De onder 6.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
    1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
    2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
d. Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wordt verleend, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel indien op andere wijze kan worden aangetoond dat geen archeologische waarden meer aanwezig zijn.

Artikel 7 Waterstaat – Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

met de daarbij behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

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

7.3 Nadere eisen

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

a. de waterkerende functie van de zeewering;
b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
c. de verkeersveiligheid;
d. de sociale veiligheid;
e. de milieusituatie;
f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2 onder a ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de aldaar geldende bestemmingsregels van artikel 3 en 4 nadat ter zake advies is ingewonnen bij de verantwoordelijk waterbeheerder.

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

7.5.1 Verbod

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

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

7.5.2 Uitzondering

De onder 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor:

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

7.5.3 Voorwaarden

a. De onder 7.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in 7.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de waterkerende functie in onevenredige mate kan worden aangetast.
b. Voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.5.1 pleegt het bevoegd gezag overleg met de verantwoordelijke waterbeheerder.

3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeervoorzieningen

a. Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
b. Het bepaalde in 9.1 onder a is niet van toepassing indien:
   1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;

   onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse.

9.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een woning en/of bedrijfswoning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor beroeps- of bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 80% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
b. het geen detailhandel of horeca betreft;
c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

9.3 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte;
b. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
c. het gebruik of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
d. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als seksinrichting;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen voor kampeermiddelen.

f. het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 9.1. of 9.2 .niet in stand wordt gelaten.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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

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

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

a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de milieusituatie;
e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

10.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in artikel 9.2, onder a, ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte;
b. de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels, en extra bouwmogelijkheden bieden voor de bouw van een bijgebouw ten behoeve van mantelzorg;

mits:

1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
2. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;

3. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
4. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd;
5. de oppervlakte van een nieuw te bouwen bijgebouw, c.q. mantelzorgwoning ten hoogste 100 m^2 bedraagt,
6. het bebouwingspercentage van het achtererf ten hoogste 75% bedraagt;
7. de bouwhoogte van een bijgebouw c.q. mantelzorgwoning niet meer dan 3,5 m bedraagt.

10.3 Groepsaccommodaties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.3, onder b, ten behoeve van het gebruik van een gebouw als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:

a. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
b. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet onevenredig beperkt;
c. de activiteit landschappelijk goed is ingepast;
d. de oppervlakte van de ruimten die voor de groepsaccommodatie worden gebruikt ten hoogste 500 m^2 bedraagt;
e. de groepsaccommodatie gesitueerd moet zijn in het hoofdgebouw, of een bestaand daarmee functioneel samenhangend bijgebouw: nieuwbouw ten behoeve van de groepsaccommodatie is niet toegestaan;
f. ten behoeve van de groepsaccommodatie uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig mogen zijn.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

d. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

11.2 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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

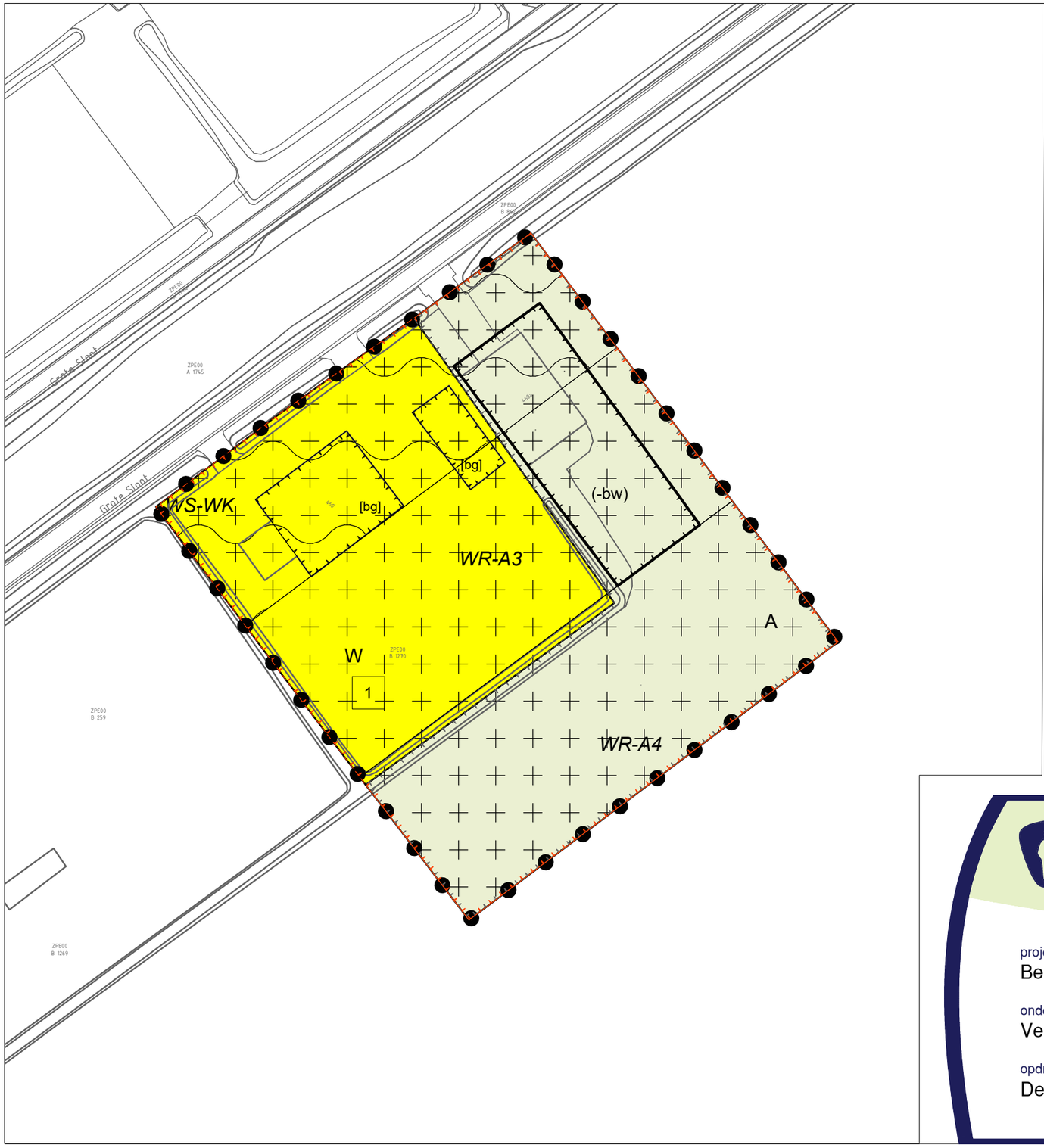
c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
e. Het eerste lid is voorts niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Grote Sloot 460”.



Plangebied

Grote Sloot 460 Oudesluis

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

W — Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

WR-A4 — Waarde - Archeologie 4

WS-WK — Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

overige zone - bollenconcentratiegebied

overige zone - weidevogelleefgebied

Functieaanduidingen

(-bw) — bedrijfswoning uitgesloten

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[bg] — bijgebouwen

Maatvoeringen

1 — maximum aantal wooneenheden

Witte Paal 333a | 1742 LE Schagen | www.prommenz.nl | info@prommenz.nl

PROMMENZ

projectnummer	tekeningnummer	versie	blad	1
	NL.IMRO.0441.BPBGZgrotesloot460-VA01		van	1

project
Bestemmingsplan Grote Sloot 460 Oudesluis

status: vastgesteld
datum: 03-07-2018
schaal: 1:1000
formaat: a3

onderwerp
Verbeelding

ontwerper: R. Houtkamp — paraaf — datum

opdrachtgever
De heer A.D. Troost

projectleider: W. Voerman — paraaf — datum

een frisse kijk op ruimte

PROMMENZ

Prommenz B.V.
Witte Paal 333a
1742 LE SCHAGEN
0224-299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl