Wijzigingsplan

Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn

Voorontwerp

GEMEENTE Schagen

Wijzigingsplan

Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn

Voorontwerp

Fase: ontwerp

Datum: 21-7-2020

GEMEENTE Schagen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding
1.2 Plangebied
1.3 Geldend juridisch-planologisch kader
1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **8**

Hoofdstuk 3 Beleidskader **10**
3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten **14**
4.1 Erfgoed
4.2 Bodem
4.3 Ecologie
4.4 Externe veiligheid
4.5 Geluidhinder
4.6 Water
4.7 Hinder van bedrijven
4.8 Verkeer en parkeren
4.9 Luchtkwaliteit
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting **21**
5.1 Juridisch kader
5.2 Bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **23**
6.1 Economische uitvoerbaarheid
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlage bij de toelichting **25**

Bijlage 1 Wateradvies **27**

Regels **31**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **32**
Artikel 1 Begrippen 32
Artikel 2 Wijze van meten 38

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **39**
Artikel 3 Agrarisch met waarden 39
Artikel 4 Waarde - Archeologie 5 47

Hoofdstuk 3 Algemene regels **49**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 49
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 50
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels 51

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **52**

Artikel 8	Overgangsrecht	52
Artikel 9	Slotregel	53

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Woudmeerweg 22 te Dirkshorn is een viskwekerij en een paardenfokkerij aanwezig. De gronden waren tot voor kort bebouwd met een bedrijfswoning, een bedrijfsloods, een kassencomplex van 14.000 m^2 en een waterbassin van 2.500 m^2. Inmiddels is 9.000 m^2 aan kassen gesloopt en is het waterbassin verwijderd. Op het perceel is een agrarisch bouwvlak aanwezig van 15.750 m^2. Een groot deel van dit bouwvlak is met de verwijdering van kassen en het waterbassin overbodig geworden. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de verkleining van het agrarisch bouwvlak.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de gronden aan de Woudmeerweg 22 te Dirkshorn, gemeente Schagen. Het betreft de kadastrale percelen 785, 4801, 3250, 4800, 2044, 4369 sectie G kadastrale gemeente Harenkarspel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.

Figuur 1. Weergave ligging plangebied.

1.3 Geldend juridisch-planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel (vastgesteld op 11 december 2013). De gronden zijn hierbinnen bestemd als 'Agrarisch met Waarden' en hebben een bouwvvlak. Op het gedeelte van het bouwvlak gericht op de Woudmeerweg is een functieaanduiding 'viskwekerij' aanwezig. Op het achterste gedeelte ligt een functieaanduiding 'glastuinbouw'. Op de gronden ligt tevens een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

De gronden zijn hiermee bestemd voor agrarische bedrijvigheid en in het specifieke geval voor een viskwekerij of een glastuinbouwbedrijf. De archeologische dubbelbestemming beschermd archeologische waarden en vraagt bij ingrepen groter dan 10.000 m^2 een archeologisch onderzoek uit te voeren.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegheid opgenomen om het bouwvlak van een agrarisch bedrijf te kunnen wijzigen (art 3.7 sub b). Hierbij geldt als voorwaarde dat deze wijziging alleen mag plaatsvinden als dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

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

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt wordt voldaan aan deze voorwaarden.

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de percelen. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen aan de diverse beleidskaders getoetst. Een omschrijving van de planologische en milieukundige randvoorwaarden, ook wel omgevingsaspecten genoemd, en van de wijzigingsvoorwaarden is in hoofdstuk 4 opgenomen. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting van het bestemmingsplan. Als laatste is in hoofdstuk 6 de (economische en maatschappelijke) uitvoerbaarheid uiteengezet.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Aan de Woudmeerweg 22 is zowel een paardenfokkerij als viskwekerij aanwezig. Het agrarisch perceel is circa 4 ha groot. Op het perceel stond een kassencomplex van 14.000 m^2, een bedrijfsgebouw van 500 m^2, een waterbassin van 2.500 m^2 en een agrarische bedrijfswoning. Zie navolgende figuur voor de oude situatie.

Figuur 2. Weergave oude situatie Woudmeerweg 22 (2016)

De viskwekerij is gevestigd in de bedrijfsloods en in een deel (circa 5.000 m^2) van het kassencomplex. De overige kassen werden verhuurd aan derden maar stonden de laatste jaren leeg, Het onbebouwde deel van het perceel was ingericht en werd gebruikt voor parkeer- en manouvreergelegenheid voor de viskwekerij, tuin bij de bedrijfswoning en als trainings- en uitloopgebied van de paardenfokkerij.

Eigenaren waren voornemens een deel van de kassen (9.000 m^2) in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling te slopen en het waterbassin te verwijderen. Een deel van de resterende 5.000 m^2 kassen (2.500 m^2) is gesloopt ten behoeve van een hal voor het houden en fokken van paarden. Hiervoor is in 2016 een verzoek bij de gemeente Schagen ingediend. De gemeente kon onder een aantal voorwaarden instemmen met het verzoek. Zo moest een deel van de kassen worden gesloopt en het agrarisch bouwvlak worden verkleind.

De kassen en het waterbassin zijn inmiddels gesloopt. Het vrijkomende perceel is ingezaaid met gras en wordt gebruikt als grasland. Over het gedeelte waar de kassen gesloopt zijn is de beplanting langs de kassen verwijderd waarmee de zichtlijnen vanaf de Speketersweg zijn hersteld. De wanden van het resterende gedeelte kassen zijn bekleed met damwandbeplating waarmee het beeld van een schuurkas is ontstaan. Daarnaast zijn

inmiddels diverse faciliteiten voor de paardenfokkerij gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een weergave van de huidige situatie.

Figuur 3. Weergave huidige situatie plangebied.

Het agrarisch bouwvlak en kassen waren echter van waarde (bouwrechten). Om deze waarde te compenseren wordt gebruik gemaakt van een zogenaamde Ruimte-voor Ruimte-regeling. Dit gebeurt in combinatie met een maatschap aan de Moorsmeer 32 te Warmenhuizen. Het agrarisch perceel ter plaatse lag vrij dicht tegen de kern aan en kon niet meer uitbreiden. Eigenaren hebben daarom besloten het bedrijf aan de overzijde van de Moorsmeer, op ongeveer 100 m van de huidige locatie, voor te zetten. De bedrijfsbebouwing voor het nieuwe bedrijf is inmiddels gerealiseerd. Met de verplaatsing en sanering van de oude bedrijfsbebouwing gaan echter kosten gemoeid. Voor beide percelen (Woudmeerweg 22 en Moorsmeer 32) is een taxatie uitgevoerd om de waarde van de huidige bebouwing te bepalen. Aan de hand van deze taxatie is in overeenstemming met de gemeente een compensatieregeling bedacht.

Met de Ruimte-voor-Ruimte regeling kunnen onder voorwaarden ter compensatie van het slopen van storende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, woningen worden gebouwd. Omdat het bouwen van woningen op zowel het perceel aan de Woudmeerweg 22 als de Moorsmeer 32 niet wenselijk is, is naar een andere locatie gezocht. Een geschikte locatie is gevonden, namelijk op een agraisch onbebouwd perceel aan de Oosterdijk aan de zuidkant van Dirkshorn. Op deze gronden worden 21 compensatiewoningen toegestaan. Hiervoor is inmiddels een wijzigingsplan opgesteld.

Voorliggend wijzigingsplan wijzigt het agrarisch bouwvlak van de Woudmeerweg 22 te Dirkshorn. Het bouwvlak wordt met ruim 9.000 m^2 verkleind tot 6.000 m^2. Aanwezige storende agrarische bebouwing is inmiddels gesloopt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten.
De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei- en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit.

Het Rijk formuleert de drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 07-12-2011), ook wel bekend onder de naam Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd. Uit het Barro blijkt dat voor het planvoornemen en het projectgebied geen sprake is van specifieke aspecten van nationaal belang. Wel geldt bij elk ruimtelijk plan nationaal belang 13 met betrekking tot een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6. lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder van toepassing.

De tekst uit het Bro luidt als volgt: ''De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied'.

De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiervoor kan gekeken worden naar jurisprudentie. Hieruit blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Met het planvoornemen wordt een agrarisch bouwvlak verkleind. Een agrarische functie wordt op basis van jurisprudentie niet aangemerkt als een stedelijke functie. Daarnaast het gaat het om een verkleining van het bouwvlak en daarmee een vermindering in bouwmogelijkheden. Het beslag op de ruimte wordt daarmee kleiner. Nadere motivatie van de ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economisch en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Het planvoornemen betreft de planologisch-juridische wijziging van een agrarisch perceel. Met het voornemen wordt hergebruik van een agrarisch perceel mogelijk gemaakt. Het voornemen draagt daarmee bij aan een vitale landelijke omgeving en sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de PRV zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 van 2010 uitgewerkt in algemene regels. In de PRV is aangesloten bij de Ladder voor duurzame verstedelijking. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. Het bestaand stedelijk gebied is in het provinciale overheidsbeleid beleidsmatig aangewezen voor verdere verstedelijking. Het plangebied maakt geen deel uit van het bestaand stedelijk gebied.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling ligt in de PRV de nadruk op regionale afspraken. De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de gemeentegrens overschrijdende nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Zoals in paragraaf 3.1.2 besproken is met voorliggend planvoornemen geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Nadere afstemming met de regio is dan ook niet noodzakelijk.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling zoals opgenomen in artikel 16 van de PRV. De provincie heeft deze regeling nader uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015. Deze regeling is gericht op de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door storende bebouwing van agrarische bedrijven op te ruimen. In ruil daarvoor wordt het bouwen van één of meer compensatiewoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt. Hier aan zijn voorwaarde verbonden zoals: omvang van de nieuwbouw, vormgeving en inpassing in het landschap. Samen met de gemeente moet hier overeenstemming worden gevonden.
Zoals weergegeven in Hoofdstuk 2 wordt met voorliggend wijzigingsplan voldaan aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Reisgids voor Ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Schagen heeft een 'reisgids' opgesteld waarbinnen ingewikkelde afwegingen bij ruimtelijke plannen overzichtelijk worden gemaakt. De gids bevat een overzicht en een korte toelichting op regelgeving/procedures van hogere overheden. De gids kan gebruikt worden als naslagwerk bij het ontwikkelen van plannen en is onderverdeeld in drie hoofdthema's:

- Wonen;
- Werken, en;
- Recreëren.

Het thema voor de agrarische sector is niet in de reisgids opgenomen maar valt onder het thema werken. Bij de ontwikkeling van een bedrijf kan de wegwijzer 'werken' worden doorlopen. De eerste vraag die beantwoord moet worden is: 'Is de locatie kansrijk?' Voor onderhavig planvoornemen is de locatie kansrijk. Op het perceel zijn namelijk al de bedrijfsactiviteiten aanwezig. Het voortzetten van deze activiteiten betekent mogelijkheden voor groei en ontwikkeling.

De tweede vraag die beantwoord moet worden is: 'Sluit het plan aan bij de visise uit deze

reisgids?'. Ook deze vraag kan positief beantwoord worden. De reisgids geeft aan dat de gemeente in het buitengebied ruimte biedt aan de ontwikkeling van agrarische percelen. Het planvoornemen sluit daar bij aan. De derde vraag is : 'is er een regionale behoefte?'. In voorliggend geval is deze vraag niet van toepassing. Het gaat om en bestaand bedrijf met een bestaand omvang aan afnemers. Er is geen sprake van nieuwvestiging. De laatste vraag die beantwoord kan worden is: 'is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten?' Hoofdstuk 4 van dit wijzigingsplan beschrijft de verschillende milieuaspecten en toetst het voornemen aan de wetgeving hieromtrent. Hieruit blijkt dat het planvoornemen niet in uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

3.3.2 Welstandsbeleid, Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

In de Reisgids Ruimtelijke Kwaliteit is het welstandsbeleid van de gemeente Schagen beschreven. Uitgangspunt voor het welstandsbeleid is minder regels, meer vrijheid en eigen verantwoordlelijkheid. Alle gebieden in de gemeente Schagen zijn belangrijk en hebben allen hun eigen kwaliteit. De gemeente Schagen streeft naar behoud en versterking van de ruimteljike kwaliteit.

Voor bouwplannen in het Buitengebied die voldoen aan de sneltoetscriteria geldt een soepel welstandsniveau.

Met voorliggend voornemenen zijn geen bouwwerkzaamheden beoogd. Een welstandstoets is vooralsnog dan ook niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.1.1 Archeologie

De voormalige gemeente Harenkarspel heeft de ‘Beleidsnota cultuurhistorie gemeente Harenkarspel’ opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente de cultuurhistorische waarden zijn geïnventariseerd. Deze beleidsnota maakt inzichtelijk welk belang de gemeente Harenkarspel hecht aan het behoud van cultuurhistorie. Dit behoud wil de gemeente realiseren door de cultuurhistorische elementen te beschermen, in stand te houden, goed beheer te stimuleren en te ondersteunen. Het gaat hierbij om gebouwde monumenten, cultuurlandschappen en archeologie. Dit document is op 17 juli 2012 (bekendmaking 1 augustus 2012) vastgesteld. Bij de beleidsnota behoort een beleidskaart met verschillende archeologische regimes.

Deze regimes zijn doorvertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel'. Dit houdt in dat voor de verschillende deelgebieden een minimale oppervlakte is bepaald vanaf welke er nagegaan moet worden of er archeologische waarden geschaad zouden kunnen worden als gevolg van werkzaamheden of de bouw van bouwwerken.

In het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Voor deze gebieden geldt dat bij ingrepen groter dan 10.000 m^2 en dieper dan 50 cm archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met het planvoornemen vinden geen bodemingrepen plaats, de feitelijke situatie blijft hetzelfde. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. In het voorliggende wijzigingsplan is de dubbelbestemming overeenkomstig het moederplan opgenomen.

Het planvoornemen mag op grond van voorgaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.1.2 Cultuurhistorie

Zoals hiervoor genoemd heeft de voormalige gemeente Harenkarspel in 2012 de Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel vastgesteld. In 2012 is een verdiepingsslag op deze nota uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de nota 'Verdieping Beleidsnota cultuurhistorie gemeente Schagen'. De beleidsnota geeft aan welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en hoe met deze waarden omgegaan moet worden. Gebouwde monumenten zijn niet betrokken in de nota. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol gebied in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen. De sloten en andere waterlopen die bepalend zijn voor deze verkaveling zijn binnen de regels van het bestemmingsplan beschermd. Met het planvoornemen verandert niets aan de bebouwing en/of verkaveling van het perceel. Daarnaast liggen in of direct naast het plangebied geen sloten of waterlopen.

Het planvoornemen mag op grond van het voorgaande ten aanzien van het aspect cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

4.1.3 Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.2 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

4.2.1 Onderzoek

Voor de bodeminformatie ter plaatse is het Bodemloket geraadpleegd. De kaart van het bodemloket geeft voor het perceel 'nader onderzoek noodzakelijk' weer. Op het perceel zijn diverse verkennende onderzoeken uitgevoerd maar kunnen geen uitsluitsel geven over een geschikte bodemkwaliteit.

Met het planvoornemen vinden geen bouw- of graafwerkzaamheden of een wijziging van functie plaats. Het aanwezige bouwvlak wordt verkleind waarmee de aanwezige bouwmogelijkheden worden beperkt. Het voornemen leidt niet tot meer bouwmogelijkheden dan in de huidige situatie sprake van is. Juridisch-planologisch is hiermee de bodemkwaliteit voldoende aangetoond.

Omdat het gebruik van de gronden en bebouwing en daarmee de gevoeligheid van de beoogde functie niet wijzigt kan op basis van de geldende regelgeving een bodemonderzoek niet worden afgedwongen. Bij toekomstige sloop of nieuwbouw van de bebouwing kan in het kader van de omgevingsvergunning bouwen wel een bodemonderzoek worden gevraagd.

4.2.2 Conclusie

Wat betreft het aspect bodem is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.3 Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming zoals vastgelegd in de Wet natuurbescherming, Structuuvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale ruimtelijke verordening.

4.3.1 Onderzoek

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Schoorlse Duinen) ligt op een afstand van circa 7 km. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden noch maakt het plangebied onderdeel uit van gebieden die van belang zijn voor het Natuur Netwerk Nederland. Met het planvoornemen is geen sprake van werkzaamheden waarbij mogeilijk sprake kan zijn van externe werking op voor verzuring gevoelige natuurgebieden.

De wet bepaalt dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt zonder dat die tot ruimtelijke ingrepen leidt. De functiewijziging van dit plan zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het perceel.

4.3.2 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. 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. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

4.4.1 Onderzoek

Het voornemen betreft een functiewijziging waarmee niets verandert in de omvang van het aantal personen dat zich in het plangebied bevindt. Hiermee vinden er geen veranderingen plaats ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Daarnaast bevinden zich in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen in de vorm van inrichtingen of transport.

4.4.2 Conclusie

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.5 Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB. die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

4.5.1 Onderzoek

De Woudmeerweg is een weg waarop een maximumsnelheid van 60 km/uur is toegestaan. De Speketersweg is een weg waarop een maximumsnelheid van 80 km/uur is toegestaan. Beide wegen hebben een geluidzone van 250 m zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Binnen deze zone dient in principe onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op geluidgevoelige objecten. Met het planvoornemen worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt, de aanwezige agrarische bedrijvigheid is niet aan te merken als geluidsgevoelig. Akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De uitvoerbaarheid wordt niet door wegverkeerslawaai belemmerd.

4.5.2 Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar.

4.6 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

4.6.1 Onderzoek

Op 27 januari 2020 is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het voorliggende bestemmingsplan via een digitale watertoets. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding. Verder overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is dan ook niet noodzakelijk. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies. Het wateradvies is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

4.6.2 Conclusie

Het planvoornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

4.7 Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

4.7.1 Onderzoek

Het plangebied ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Harenkarspel. Het agrarisch bedrijf kan niet beschouwd worden als hindergevoelige functie. De aanwezige bedrijfswoning kan echter wel aangemerkt worden als hindergevoelige functie voor bedrijvigheid van derden.
Op korte afstand bevindt zich diverse agrarische bedrijvigheid:

- Entes Tulpen, Woudmeerweg 1;
- Brassica Trade, Woudmeerweg 25.

Entes Tulpen bevindt zich op een afstand van circa 85 m tot het plangebied. De afstand van de bedrijfswoning tot deze bedrijvigheid bedraagt 133 m. Entes tulpen is een kwekerij in tulpen. Hiervoor wordt in de VNG-publicatie een richtafstand geadviseerd van 30 m ten behoeve van geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Brassica Trade is een groothandel in groente en fruit. De afstand tussen de bedrijfswoning en deze bedrijvigheid bedraat circa 110 m. Ook hier wordt in de VNG-brochure een richtafstand van 30 m geadviseerd ten behoeve van geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

De aanwezige bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor de bedrijfswoning op Woudmeerweg 22.

Andersom kan een hindergevoelige functie beperkend werken voor de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen bedrijvigheid. Vanwege de grote afstand en dat geen wijzigingen plaatsvinden aan de bedrijfswoning is van beperking in ontwikkelingsmogelijkheden geen sprake.

4.7.2 Conclusie

Wat betref het aspect hinder van bedrijven is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.8 Verkeer en parkeren

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

4.8.1 Onderzoek

Met voorliggend planvoornemen vindt een wijziging plaats in bouwmogelijkheden van het perceel, de gebruiksmogelijkheden veranderen niet. Met het plan vindt dan ook geen wijziging plaats van de verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. In de huidige situatie worden hier geen problemen op ervaren. Aangenomen kan worden dat ook in toekomstige situatie zich geen problemen voordoen.

4.8.2 Conclusie

Wat betreft verkeer en parkeren is het planvoornemen dan ook uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De eerste verlenging liep tot en met 31 december 2016. De staatssecretaris van Infrastructuur en Milieu heeft het NSL voor tweede maal verlengd, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het Besluit tweede verlenging NSL is per 1 januari 2017 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 ìg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. PM10 en PM2,5 hangen overigens sterk samen. De fractie PM2,5 is onderdeel van het PM10. Wanneer de luchtkwaliteit aan de PM10 normen voldoet wordt ook aan de PM2,5 normen voldaan.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO2 of PM10 bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 ìg/m3 (Grenswaarde in 2017 is 1.241 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal).

De voorgaande vrijstellingsregeling is van toepassing op het planvoornemen van dit bestemmingsplan. Daarnaast leidt het planvoornemen niet tot een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn zoals hierboven in de paragraaf verkeer en parkeren is beschreven.

4.9.1 Conclusie

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen. De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het planvoornemen komt niet voor in de D-lijst van het het Besluit milieueffectrapportage. Nadere analyse van de milieugevolgen is dan ook niet noodzakelijk.

4.10.1 Conclusie

Het planvoornemen is op dit punt uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Juridisch kader

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP2012 voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan. Bestemmingsplanregels zijn hierdoor altijd als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten. Dit houdt in dat belangrijke begrippen worden omschreven en nader wordt toegelicht hoe precies wordt gemeten. Hierdoor wordt verzekerd dat uiteenlopende interpretaties de naleving van de regels niet in de weg staan. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de inleidende regels van het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de regels terug te vinden die gelden voor de verschillende bestemmingen. De verbeelding en regels van een wijzigingsplan in samenhang bezien vertellen welke regels waar precies gelden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het moederplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
De regels van het wijzigingsplan sluiten altijd af met regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht wordt wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bevat daardoor altijd exact dezelfde formulering. De slotregel vertelt hoe een bestemmingsplan mag worden geciteerd.

5.2 Bestemmingen

In het wijzigingsplan zijn een tweetal bestemmingen conform het moederplan opgenomen:

'Agrarisch met Waarden'
Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Binnen deze bestemming vallen grondgebonden agrarische bedrijven, productiegerichte paardenhouderijen en het behoud en de versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen. Daarnaast vallen een aantal andere bedrijven en functies binnen deze bestemming. Voor het plangebied betreft dit een viskwekerij. Deze bedrijvigheid is met een aanduiding 'viskwekerij' op de verbeelding weergegeven. In lid 3.1, zijn ook een aantal activiteiten aangegeven die als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf mogen worden uitgeoefend.

Daarbij zijn ook de maximale oppervlaktes die deze nevenfuncties mogen hebben aangegeven. In lid 3.2 zijn de bouwregels opgenomen. Belangrijk hierbij is dat bedrijfsgebouwen uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd en dat per bouwvlak uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf mogen worden gebouwd. Daarnaast mogen er geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd. Uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen is toegestaan. In dit lid zijn

ook regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hier staan ook maximale bouwmaten voor verschillende soorten silo's opgenomen.

In lid 3.4 zijn de specifieke gebruiksregels opgenomen. Hier wordt voor bepaalde functies aan gegeven aan welke voorwaarden zij moeten voldoen. In dit lid zijn ook bepaalde vormen van gebruik uitgesloten. In lid 3.5 wordt aangegeven van welke gebruiksverboden kan worden afgeweken door het bevoegd gezag, door het verlenen van een omgevingsvergunning. Hieraan zijn ook weer voorwaarden verbonden.

In lid 3.6 is de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geregeld. Dit was voorheen het aanlegvergunningstelsel. In lid 3.7 zijn de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheden zijn Burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van andere bestemmingen of andere functies. Bij elke wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen. Daarnaast is de procedure uit de wet ruimtelijke ordening van toepassing.

'Waarde Archeologie - 5'
De archeologische dubbelbestemming heeft als doel het behoud van de in of op de grond aanwezige archeologische waarden te beschermen. Voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5 geldt een minder streng beschermingsregime en is bij bodemingrepen van een oppervlakte groter dan 10.000 m^2 archeologisch onderzoek vereist.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de uit het plan voortkomende kosten. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst afgesloten.

Op basis van deze overweging is het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid belemmerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex. art. 3.1.1. Bro

In het kader van bestuurlijk overleg ex. artikel 3.1.1. Bro wordt het wijzigingsplan aan verschillende maatschappelijke instanties aangeboden die daarmee in de gelegenheid zijn gesteld om een overlegreactie op het plan in te dienen. De ingekomen reacties worden in het wijzigingsplan verwerkt.

6.2.2 Overleg ex. art. 3.8 Wro

Het ontwerpwijzigingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Wateradvies

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

datum 27-1-2020
dossiercode 20200127-12-22318

Project: Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn
Gemeente: Schagen
Aanvrager: N. Bos
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw N. Bos,

Voor het plan *"Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn"*heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang'**worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'
De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn*via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn met identificatienummer NL.IMRO.0441.LGHWPWoudmeerweg22-VO01 van de gemeente Schagen;

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGH2009-OH02 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf

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

1.7 archeologische 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;

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarden

waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

1.10 bebouwing

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

1.11 bebouwingspercentage

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

1.12 bedrijfsgebouw

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

1.13 bedrijfswoning

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 is;

1.14 beroeps- c.q. bedrijfsoppervlakte

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

1.15 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, genoemd in bijlage 1, dan wel een naar de aard of invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, die in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend op een zodanige wijze dat:
- het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- de ruimtelijke uitwerking of uitstraling van die activiteit met de woonfunctie in overeenstemming is, waarbij:
- het uiterlijk van de betreffende woning niet wordt aangetast;
- het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- het niet gaat om vormen van detailhandel en/of horeca;
- er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

1.16 bestaand

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 dagrecreatie

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

1.27 dagrecreatiefmedegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, met uitzondering van verblijfsrecreatieve voorzieningen;

1.28 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;

1.29 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;

1.30 gebouw

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

1.31 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.32 hoofdgebouw

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

1.33 kampeermiddel

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

1.34 kas

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

1.35 kleinschalig kamperen

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

1.36 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;

1.37 natuurtoets

een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een ontheffing/vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend;

1.38 nevenactiviteiten

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

1.39 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.40 ondergeschikte horeca

horeca-activiteiten, waarvoor een drank- en horecavergunning niet noodzakelijk is, die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een nevenactiviteit en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.41 ondersteunend glas

kassen deel uitmakende van een vollegrondstuinbouwbedrijf, waarbij de productieomvang van de kassen in ondergeschikte mate (minder dan de helft) onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

1.42 overkapping

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

1.43 paardenbak

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

1.44 peil

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
- de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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;

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

1.45 permanente bewoning

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf;

1.46 productiegerichte paardenhouderij

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

1.47 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 silo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

1.49 teeltondersteunende voorzieningen

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek, boomteelthekken, hagelnetten, insectengaas, plastic tunnels, ondersteunende kas, schaduwhallen en vraatnetten;

1.50 uitbouw

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

1.51 volwaardig agrarisch bedrijf

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

1.52 voorgevel

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

1.53 woning

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

1.54 zorgvoorziening

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 scheidsmuren en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat uitsluitend de eerste bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
b. het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. productiegerichte paardenhouderijen;
d. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen,

en tevens voor:

e. viskwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij';
f. paardenbakken;
g. dagrecreatief medegebruik;
h. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van de nevenactiviteit binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de volgende tabel en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

Functies	**Toegestane oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak**	**Voorwaarden**
Zorgvoorzieningen ten behoeve van dagbesteding	150 m²	-
Zorgvoorzieningen ten behoeve van 24-uurszorg	300 m²	-
Kinderopvang	150 m²	-
Educatie	150 m²	Het aantal bezoekers mag niet meer bedragen dan 7.500 per jaar.
Dagrecreatie	150 m²	- De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan. - Het aantal bezoekers mag niet meer bedragen dan 15.000 per jaar.
Productie (be- en verwerking) van streekproducten	250 m²	Enkel op het eigen agrarisch bedrijf geproduceerde producten zijn toegestaan.

Verkoop van streekproducten	100 m²	
Agrarisch natuurbeheer	150 m²	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
Agrarisch landschapsbeheer	150 m²	De functie is tevens toegestaan op gronden grenzend aan het bouwvlak, met dien verstande dat bebouwing buiten het bouwvlak niet is toegestaan.
viskwekerij	150 m²	-

met de daarbij behorende:
i. groenvoorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
l. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
m. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van parkeer-, en picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
n. waterlopen- en partijen.

3.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
    1. bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. per bouwvlak of door de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden bouwvlakken mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd:
    3. bedrijfsgebouwen dienen ten minste 5 m achter (het verlengde van) de achtergevel van een bedrijfswoning te worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
    4. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
    5. de dakhelling dient ten minste 15° te bedragen, met uitzondering van 30% van de bedrijfsgebouwen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.
b. Voor het bouwen van kassen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden aanvullend op het bepaalde in sub a de volgende regels:
    1. de oppervlakte teeltondersteunend glas mag niet meer bedragen dan 2.000 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
    2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 7 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
c. Voor het bouwen van bedrijfswoningen ten behoeve van de uitoefening van agrarische bedrijven gelden de volgende regels:
    1. bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. het aantal bedrijfswoningen mag per bedrijf niet meer bedragen dan het bestaande aantal;

3. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 8 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van stolpvormige woningen niet meer mag bedragen dan 11,5 m;
4. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
5. de oppervlakte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 225 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
6. de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoningen, met uitzondering van stolpvormige woningen, mag niet meer bedragen dan 15 m, dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
7. de afstand van de gevel van een bedrijfswoning tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

d. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woonfunctie van de bedrijfswoning gelden de volgende regels:
   1. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
   2. de totale gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mag niet meer bedragen dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning.
e. In afwijking van het bepaalde in sub a gelden voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en de waterhuishouding de volgende regels:
   1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
   2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
   1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan:
      - 15 m ten behoeve van torensilo's;
      - 4 m ten behoeve van mestsilo's;
      - 3 m ten behoeve van sleufsilo's;
      - 6 m ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
   2. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de situering van een paardenbak is toegestaan onder voorwaarde dat:
      - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1200 m²;
      - de paardenbak niet verder mag strekken dan 100 meter, berekend vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw;
      - de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, bezien vanaf de openbare weg, aansluitend aan het bouw- en/of bestemmingsvlakvlak waarop het hoofdgebouw is gesitueerd;
      - de bouwhoogte van de terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
      - de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
      - de paardenbak moet worden gerealiseerd op een minimale afstand van 30 m tot de woning van een derde;
   3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
   4. toren-, mest- en sleufsilo's zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van bestaande, toren-, mest- en sleufsilo's buiten het bouwvlak;

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

g. lid 3.2, sub a, onder 3 ten behoeve van een afwijkende situering van gebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning;
h. lid 3.2, sub a, onder 4 voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
i. lid 3.2, sub a, onder 4 voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 14 m mag bedragen;
j. lid 3.2, sub a, onder 5, voor een dakhelling van minder dan 15o, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
k. lid 3.2, sub c, onder 2 en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht;
l. lid 3.2, sub c, onder 3, voor een hogere goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan 6,5 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
m. lid 3.2, sub c, onder 4, voor een dakhelling van minder dan 30o, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
n. lid 3.2, sub d, onder 2, voor een tijdelijk grotere oppervlakte van niet meer dan 60 m² aan bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
    1. de afwijking uitsluitend van toepassing is in combinatie met een omgevingsvergunning voor gebruik zoals bedoeld in lid 3.5, sub e;
    2. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) de bebouwing die als woonvoorzieningen wordt gebruikt, en niet passend is binnen de regels van de bestemming, van het perceel wordt verwijderd;
o. lid 3.2, sub f, onder 1 ten behoeve van de bouw van silo's tot een bouwhoogte van niet meer dan 25 m;
p. lid 3.2, sub f, onder 2 ten behoeve van een andere situering van de paardenbak, onder de aanvullende voorwaarden dat:
    1. bij een afwijkende situering de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de eigen erfbebouwing;
    2. voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streekeigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht;
q. lid 3.2, sub f, onder 2 ten behoeve van de aanleg van een paardenbak anders dan voor het in lid 3.1 genoemde gebruik, onder de aanvullende voorwaarden dat:
    1. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de bedrijfsbebouwing;
    2. voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streekeigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht;
r. lid 3.2, sub f, onder 3 ten behoeve van de bouw van teeltondersteunende voorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m;
s. lid 3.2, sub f, onder 4 ten behoeve van de bouw van mestsilo's buiten het bouwvlak, tot een bouwhoogte van niet meer dan 4 m en tot een inhoud van niet meer dan 3.000 m³ per bedrijf, met dien verstande dat:
    1. de bouw van een mestsilo buiten het bouwvlak noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
    2. een mestsilo uitsluitend bij een volwaardig agrarisch bedrijf buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
    3. bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld de beeldkwaliteitseisen worden betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel;

t. lid 3.2, sub f, onder 4 ten behoeve van de bouw van sleufsilo's buiten het bouwvlak, met een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 750 m², mits de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat:
    1. de bouw van een sleufsilo buiten het bouwvlak noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering;
    2. een sleufsilo uitsluitend bij een volwaardig agrarisch bedrijf buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
    3. bij de afweging of er sprake is van een onevenredige aantasting van het landschaps- en bebouwingsbeeld de beeldkwaliteitseisen worden betrokken zoals die zijn geformuleerd in het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving als bedoeld lid 3.1 wordt in ieder geval aangemerkt:
a. het gebruik en/of inrichten ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
b. bodembewerkingen in de vorm van bezanden, omzetten en omspuiten;
c. het gebruik van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van mestopslag buiten het bouwvlak, met uitzondering van de bestaande mestopslag;
f. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van seizoenarbeiders, met uitzondering van de bestaande huisvestingen;
g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;
h. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen op gronden anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
i. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van nevenactiviteiten;
j. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak;
k. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in lid 3.1 sub h;
l. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag;
m. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering,;
n. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dagrecreatie,
    1. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden
o. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer

bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;

p. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, voor het houden van dieren anders dan op de eerste bouwlaag.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub c en toestaan dat een biomassavergistingsinstallatie wordt toegestaan, met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer:
   1. dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke waarden waarbij wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen welke zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan;
   2. de aanvraag betrekking heeft op de realisering van een dergelijke installatie ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
   3. de aanvraag betrekking heeft op ten hoogste 1 vergister en 1 na-vergister per agrarisch bedrijf;
   4. de aanvraag betrekking heeft op vergisters met een maximale diameter van 32 m en een maximale bouwhoogte van 8 m.

b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub d ten behoeve van het gebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met uitzondering van kassen) voor een inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst.

c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub e ten behoeve van mestopslag buiten het bouwvlak met een omvang van 3.000 m³.

d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub f voor het gebruik van bedrijfsgebouwen voor de huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:
   1. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden als nevenfunctie van een volwaardig en als zodanig bestemd bedrijf;
   2. ten behoeve van de huisvesting van agrarische seizoenarbeiders uitsluitend overeenkomstig de bestaande bouwregels van deze bestemming mag worden gebouwd;
   3. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bestaande bouwvlak indien een conform deze bestemming door de eigenaar of bedrijfsleider in gebruik zijnde agrarische bedrijfswoning in het bouwvlak aanwezig is;
   4. de huisvesting ruimte biedt voor maximaal 25 seizoenarbeiders per bedrijf;
   5. een seizoenarbeider maximaal 6 maanden achtereen in de huisvesting mag verblijven;
   6. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien ten minste 5 m² verblijfsplaats per seizoenarbeider wordt gerealiseerd;
   7. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien de seizoenarbeiders noodzakelijk zijn voor het bedrijf waartoe de bedrijfsgebouwen behoren;
   8. het parkeren ten behoeve van het huisvesten van agrarische seizoenarbeiders op eigen terrein dient plaats te vinden binnen het bestaande agrarische bouwvlak, waarbij ten minste 1 parkeerplek per agrarische seizoenarbeider aanwezig moet zijn;
   9. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien de huisvesting landschappelijk

wordt ingepast;
10. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden indien een nachtregister wordt bijgehouden;
11. de huisvesting uitsluitend mag plaatsvinden, indien wordt voldaan aan het bepaalde in het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Algemene Plaatselijke Verordening;
12. indien de huisvesting wordt gestaakt, de getroffen voorzieningen worden verwijderd en het pand wordt gebruikt voor agrarische doeleinden.

e. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub g en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
   1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
   2. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
   3. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
   4. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
   5. zodra de noodzaak van mantelzorg is komen te vervallen (als gevolg van verhuizing of overlijden) het gebruik van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt beëindigd en de woonvoorzieningen worden verwijderd.
f. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub h ten behoeve van kleinschalig kamperen op gronden anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', met dien verstande dat:
   1. kleinschalig kamperen uitsluitend mag plaatsvinden als nevenfunctie van een volwaardig en als zodanig bestemd agrarisch bedrijf;
   2. kleinschalig kamperen uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
   3. het aantal kampeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 25;
   4. de afstand tot overige verblijfsrecreatieve voorzieningen niet minder mag bedragen dan 100 m;
   5. de afstand tot woningen niet minder mag bedragen dan 50 m;
   6. kleinschalig kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot 31 oktober;
   7. indien binnen een agrarisch bouwvlak een kleinschalig kampeerterrein in of in de directe omgeving van een EHS-gebied, ecologische verbindingszone en/of weidevogelleefgebied wordt opgericht, dan wel wordt uitgebreid, dienen de door de uitbreiding of vestiging verloren natuurwaarden ten minste in de verhouding 1:1 te worden gecompenseerd;
   8. kleinschalig kamperen niet mag leiden tot een onaanvaardbare aantasting van landschappelijke waarden waarbij wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen welke zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel.
g. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub i ten behoeve van het toestaan van onderschikte horeca bij de nevenactiviteiten zoals die zijn genoemd in lid 3.1, onder h.
h. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub j ten behoeve van de nevenactiviteit in de vorm van de verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak, met dien verstande dat hiervoor geen bouwwerken mogen worden gebouwd.
i. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4, sub k ten behoeve van het gebruik van de gronden en gebouwen voor een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in lid 3.1 sub h.

De genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen

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

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
   2. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
   3. het aanleggen van voet- en fietspaden;
   4. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen;
   5. het aanleggen van kavelpaden en andere verhardingen met een oppervlakte groter dan 100 m².
b. De onder sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
   1. het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerking treden van het plan;
   3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
c. De onder sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

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

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 10.000 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 mits:

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

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

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

a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
b. het rooien of vellen van houtopstanden;
c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 10.000 m²;
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 aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken;
b. welke reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
c. welke plaats vinden in of op gronden ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
d. waarbij geen grondroerende werken en/of werkzaamheden groter dan 10.000 m² plaatsvinden;
e. welke plaatsvinden in of op gronden waar uit archeologisch onderzoek, uitgevoerd door een deskundige op het gebied van archeologie, is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.4.3 Voorwaarden

De in lid 4.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen en rotondes of de aansluiting van wegen onderling of het beloop van vaarwegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
e. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoeleinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwtjes, en naar de aard daaraan gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
    2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 15 m bedraagt.

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan 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,
    - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    - 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het plan 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 plan, 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 het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het 'Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn'van de gemeente Schagen.

Zoals vastgesteld in de vergadering van XX-XX-2020.

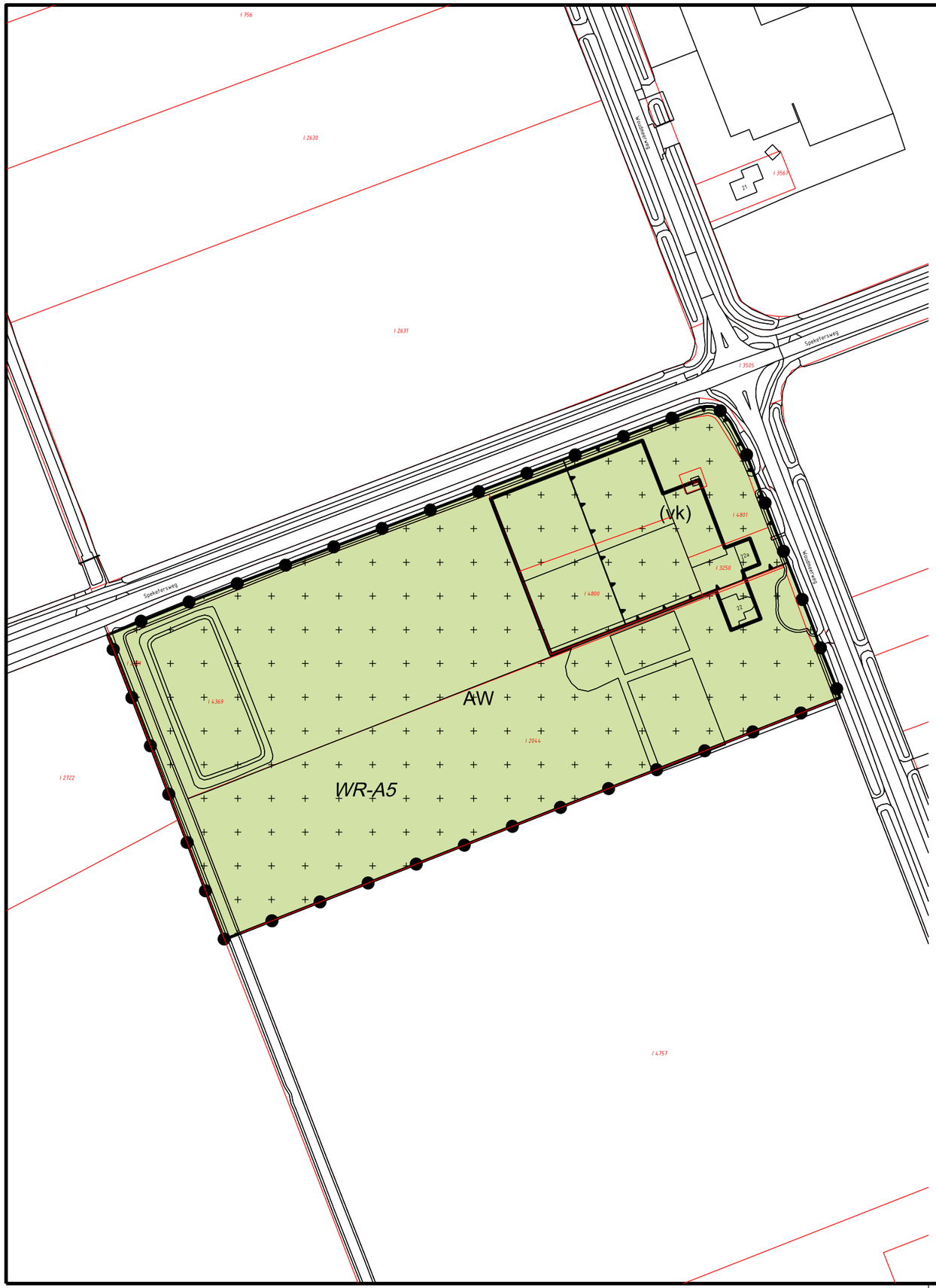
Contactgegevens

Bezoekadres:
Laan 19
1741 EA Schagen

Postadres:
Postbus 8
1740 AA Schagen

Tel.: (0224) 210 400
Fax: (0224) 210 455
E-mail: postbus8@schagen.nl
Internet: www.schagen.nl

GEMEENTE Schagen



Legenda

Plangebied

Bestemming

AW — Agrarisch met waarden

Dubbelbestemming

WR-A5 — Waarde - Archeologie 5

Functieaanduiding

(vk) — viskwekerij

Bouwvlak

bouwvlak

Verklaring

BGT + BRK 2020-01-27

N

Gemeente SCHAGEN

Wijzigingsplan Woudmeerweg 22 te Dirkshorn

Verbeelding

datum:	29-01-2020
schaal:	1 : 2000 (A3)
status:	ontwerp
projectnr.:	218.72.50.00.00
gezien:	NB

NL.IMRO.0441.LGHWPWoudmeerweg22-ON01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206 **E** info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl