



14-7-2023

Document verwerkt.

## Besluit

---

### Vergadering van 11 juli 2023

Vaststellen bestemmingsplan 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn'

### De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

gelezen het voorstel van college van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

### besluit

1. Het bestemmingsplan 'Middenweg 9 t/m 15a Dirkshorn' zoals vervat in de bij dit besluit behorende bijlagen vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor het plangebied van het bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aldus besloten in de vergadering van 11 juli 2023.

De Gemeenteraad van de gemeente Schagen,

griffier  
G.E.P. Meijer

voorzitter  
M.J.P. van Kampen

Bestemmingsplan  
Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn

Ontwerp

**Regels**



GEMEENTE  
**Schagen**

# Bestemmingsplan

## Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn

### Regels

28 februari 2023

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPLGHMidweg9tm15a-on01

# Regels

## Inhoud:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	4
Artikel 1    Begrippen .....	4
Artikel 2    Wijze van meten .....	5
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	6
Artikel 3    Agrarisch met waarden .....	6
Artikel 4    Water.....	8
Artikel 5    Wonen .....	10
Artikel 6    Waarde – Archeologie 5 .....	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	16
Artikel 7    Anti-dubbeltelregel .....	16
Artikel 8    Algemene bouwregels.....	17
Artikel 9    Algemene gebruiksregels .....	19
Artikel 10   Algemene afwijkingsregels.....	21
Hoofdstuk 4 Overgang- en slotregels.....	24
Artikel 11   Overgangsrecht .....	24
Artikel 12   Slotregel.....	25

## Bijlage:

- Bijlage 1:    Lijst met algemene begrippen  
Bijlage 2:    Landschappelijke erfinrichting

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:  
het bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn van de gemeente Schagen;
2. het bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0441.BPLGHMidweg9tm15a-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. verbeelding:  
de verbeelding bestaande uit het blad, met het nummer NL.IMRO.0441.BPLGHMidweg9tm15a-on01, van het bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Alle verdere algemene begrippen zijn opgenomen in bijlage 1.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### ***2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:***

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

### ***2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:***

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

### ***2.3 de dakhelling:***

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### ***2.4 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;

### ***2.5 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;

### ***2.6 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;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. behoud en versterking van aanwezige cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle bestaande verkavelingspatronen,
- c. grasland;
- d. toegangsweg voor en naar woningen met opgaande laanbeplanting;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. verkeersvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

#### 3.3 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 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;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van dagrecreatie.

### ***3.4 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 anders dan laanbeplanting langs een toegangsweg van/naar een woning en aanbrengen randbeplanting conform bijlage 2;
  - 2. het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
  - 3. het aanleggen van verharding, anders dan de aangelegde verharding conform omgevingsvergunning O-22-0164;
  - 4. het aanleggen van voet- en fietspaden;
  - 5. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen.
- 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;

De onder sub a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle verkavelingspatronen.



## **Artikel 4 Water**

### ***4.1 Bestemmingsomschrijving***

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en oeverstroken;
- b. scheepvaartverkeer;
- c. dag- en waterrecreatie;
- d. waterhuishouding,

en tevens voor:

- e. behoud en versterking van de natuurlijke waarden van water, rietlanden en oevers.

### ***4.2 Bouwregels***

- a. Op of in deze gronden zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan en gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
  2. de bouw van steigers is verboden.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub b onder 2 ten behoeve van de bouw van een steiger.

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de natuurlijke waarden van water, rietlanden en oevers.

### ***4.4 Specifieke gebruiksregels***

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van woonschepen;
- b. het aanbrengen van bruggen, dammen en duikers.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4 sub b voor het aanbrengen van bruggen, dammen en duikers.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanbrengen van walbeschoeiing, kaden en dijken;
  - 2. het aanbrengen van opgaande beplanting;
  - 3. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse leidingen;
  - 4. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  - 1. het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - 2. in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 3. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien uit een natuurtoets is gebleken dat de natuurwaarden die dit bestemmingsplan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- b. bed & breakfast met dien verstande dat:
  1. de bed & breakfast functie zowel in het hoofdgebouw als in bijgebouwen toegestaan;
  2. gebruik als bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
  3. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed and breakfastfunctie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie;
  4. een bed & breakfast mag maximaal 9 slaappleatsen aanbieden.
- c. een paardenbak;
- d. het hobbymatig houden van dieren;

met de daarbij behorende:

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

### 5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
  2. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 225 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  3. de oppervlakte van het hoofdgebouw met de specifieke aanduiding '**samen­gevoegde woning**' mag niet meer bedragen dan 570 m<sup>2</sup>;
  4. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw, met uitzondering van stolpvormige woningen, mag niet meer bedragen dan 15 m dan wel de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
  5. de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw met de specifieke aanduiding '**samen­gevoegde woning**' mag niet meer bedragen dan 35 meter.
  6. 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;
  7. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel ten minste het bestaande aantal graden indien dit minder is;

8. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 15% van de kavelbreedte, met dien verstande dat de minimale afstand niet minder mag bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
  9. de afstand van een hoofdgebouw tot de bestemming 'Verkeer' mag niet minder bedragen dan 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 4 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, met inbegrip van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 300 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt met dien verstande dat:
    - het bebouwingspercentage op een bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
    - de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  3. de gezamenlijke oppervlakte aan bebouwing, met inbegrip van het hoofdgebouw met de specifieke aanduiding '**samengevoegde woning**', mag niet meer bedragen dan 720 m<sup>2</sup> met dien verstande dat:
    - het bebouwingspercentage op een bouwperceel niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
    - de totale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
  4. de afstand van bijgebouwen tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 35 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedragen;
  5. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak gelden de volgende regels:
    - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1200 m<sup>2</sup>;
    - de paardenbak niet verder mag strekken dan 100 meter, berekend vanaf de achterzijde van het hoofdgebouw;
    - de paardenbak is gelegen achter het hoofdgebouw, gezien vanaf de openbare weg, aansluitend aan het bouw- en/of bestemmingsvlak waarop het hoofdgebouw is gesitueerd;
    - de bouwhoogte van de terreinafscheiding mag niet meer bedragen dan 2,0 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;
  2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2, sub a, onder 4 voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6,5 m mag bedragen;
- b. lid 5.2, sub a, onder 5, voor een dakhelling van minder dan 30°, met dien verstande dat niet het gehele dak plat mag worden afgedekt;
- c. lid 5.2, sub a, ten behoeve van vervangen en nieuwbouw, indien:
  1. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit;
  2. handhaving van de hoofdvorm niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker en met financiële tegemoetkomingen of anderszins de onevenredige nadelige gevolgen voor de eigenaar/gebruiker niet opgeheven kunnen worden,met dien verstande dat in gevallen waarin een stolpvormige woning wordt gebouwd de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 2,7 en 11,5 m.  
Indien geen sprake is van een stolpvormige woning zijn de in lid 5.2 sub a genoemde regels van toepassing;
- d. lid 5.2, sub a, ten behoeve van een gedeeltelijk vernieuwing, verandering en uitbreiding, waarbij de bestaande goothoogte, bouwhoogte en dakvorm aangehouden dient te worden met een maximale speling van 0,5 m voor de goothoogte, 1 m voor de bouwhoogte en 5° voor de dakhelling;
- e. lid 5.2, sub b, onder 3 voor een afwijkende situering van bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw;
- f. lid 5.2, sub c, onder 1 ten behoeve van een andere situering van de paardenbak, onder de aanvullende voorwaarden dat:
  - bij een afwijkende situering de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, inclusief de ligging van de paardenbak ten opzichte van de eigen erfbebouwing;
  - voor een paardenbak die aan de weg is gelegen streekeigen beplanting aan de voorzijde wordt aangebracht.

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

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

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten dienste van de woonfunctie voor zelfstandige bewoning;

- b. het gebruik van gronden, bouwwerken en vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van inpandige stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van derden;
- c. het gebruik van bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie.

## Artikel 6 Waarde – Archeologie 5

### 6.1 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.

### 6.2 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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> of minder.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2, 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.

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

#### 6.4.1 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 m<sup>2</sup>;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;

- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *6.4.2 Uitzondering*

Het bepaalde in lid 6.4, onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen:
- b. het vervangen van drainagewerken;
- c. welke reeds in uitvoering zijn ten tijde van het inwerkingtreden van het plan;
- d. waarbij geen grondroerende werken en/of werkzaamheden groter dan 10.000 m<sup>2</sup> 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.

#### *6.4.3 Voorwaarden*

De in lid 6.4 onder a 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.

#### *6.5 Wijzigingsbevoegdheid*

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



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

## **Artikel 8     Algemene bouwregels**

### ***8.1 Bestaande maten***

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

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

### ***8.2 Bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken***

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

### ***8.3 Kelders***

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

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

### ***8.4 Maximale bouwhoogte van gebouwen***

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

- de oppervlakte per plaatselijke verhoging niet meer dan 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de verhogingen ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
- de verhoging leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

### ***8.5 Parkeervoorzieningen***

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.

### **8.6 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bepaalde in 8.5 is niet van toepassing indien:

- a. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
- b. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd.

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaald in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 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 40% 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.

### 9.2 Strijdig gebruik

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

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

m. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Ondergeschikte afwijkingen

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

- a. de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van de oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 15 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten ten behoeve van telecommunicatiedoelinden worden gebouwd met een hoogte van ten hoogste 40 m;
- e. het aanleggen van verhardingen ten behoeve van een betere ontsluiting van agrarische gronden en ten behoeve van fietsen wandelpaden;
- f. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van (vaar)wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer, telecommunicatie, sanitaire voorzieningen, kunstwerken en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
  1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
  2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

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

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

### 10.2 Mantelzorg

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

- a. 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 de bestemmingsregels, en extra bouw mogelijkheden 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<sup>2</sup> 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 Woningssplitsing en vorming onzelfstandige woonruimte met, of zonder, bouwkundige aanpassing***

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

- a. woningssplitsing en vorming van onzelfstandige woonruimte met, of zonder, bouwkundige aanpassing, mits:
1. het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot:
    - i. de vorming van een extra woning;
    - ii. de vorming van een extra onzelfstandige woonruimte.
  2. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder sub a, lid 1 onder i, en woningssplitsing toestaan, mits:
    - i. het splitsen van een woning dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwing;
    - ii. de woningen, nadat splitsing heeft plaatsgevonden, hebben elk een gebruiksoppervlakte van ten minste 35 m<sup>2</sup>;
    - iii. de afwijking zoals bedoeld in dit artikel wordt slechts verleend indien in op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
    - iv. de woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
    - v. het bepaalde in het plan en toestaan van splitsen van woningen mag enkel plaatsvinden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid;
  - de woonsituatie:
3. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de regel onder sub a, lid 1, onder ii en een extra onzelfstandige woonruimte toestaan in een door de eigenaar bewoonde woning, mits;
- i. de toegevoegde onzelfstandige woonruimte dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwing;
  - ii. de toegevoegde onzelfstandige ruimte een gebruiksoppervlakte van ten minste 12m<sup>2</sup> heeft;
  - iii. de afwijking zoals bedoeld in dit artikel wordt slechts verleend indien in op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode;
  - iv. de woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
  - v. het bepaalde in het plan en toestaan toevoegen van onzelfstandige ruimten mag enkel plaatsvinden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - de sociale veiligheid;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie:



## Hoofdstuk 4 Overgang- 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 lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het lid a met maximaal 10%.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 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 lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn “

Bestemmingsplan  
Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn

Ontwerp

**Toelichting**



GEMEENTE  
**Schagen**

# Bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn

## Toelichting

28 februari 2023

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPLGHMidweg9tm15a-on01

# Inhoud:

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan.....	5
2.	Analyse van het plangebied.....	7
2.1	Ligging plangebied.....	7
2.2	Karakter van de omgeving.....	7
3.	Planbeschrijving.....	8
3.1	Bestaande situatie.....	8
3.2	Ontwikkeling plan.....	9
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing.....	9
4.	Beleid.....	11
4.1	Rijksbeleid.....	11
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i> .....	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> .....	11
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....	12
4.2	Provinciaal beleid.....	12
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i> .....	12
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020</i> .....	13
4.3	Gemeentelijk beleid.....	13
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i> .....	13
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i> .....	13
4.3.3	<i>Welstandsbeleid</i> .....	14
5.	Omgevingsaspecten.....	15
5.1	Algemeen.....	15
5.2	Natuur.....	15
5.3	Bodem.....	15
5.4	Geluid.....	15
5.5	Luchtkwaliteit.....	16
5.5.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i> .....	16
5.6	Water.....	17
5.6.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i> .....	17
5.6.2	<i>Watervisie 2021</i> .....	17
5.6.3	<i>Waterprogramma</i> .....	17

5.6.4	Water in het plan/Watertoets.....	17
5.7	Externe veiligheid .....	19
5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.9	Milieueffectrapportage (MER) .....	21
5.10	Spuitsvrije zone .....	21
5.11	Duurzaamheid .....	22
5.12	Verkeer en Parkeren.....	22
5.13	Kabels en leidingen.....	22
5.14	Cultuurhistorie.....	22
5.15	Archeologie.....	23
6	Juridische aspecten .....	24
6.1	Doelstelling.....	24
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan .....	24
6.3	Planopzet.....	24
6.3.1.	Bestemmingsregels.....	25
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
7.2.1	Overleg belanghebbenden.....	26
7.2.2	Overleg belanghebbenden.....	27

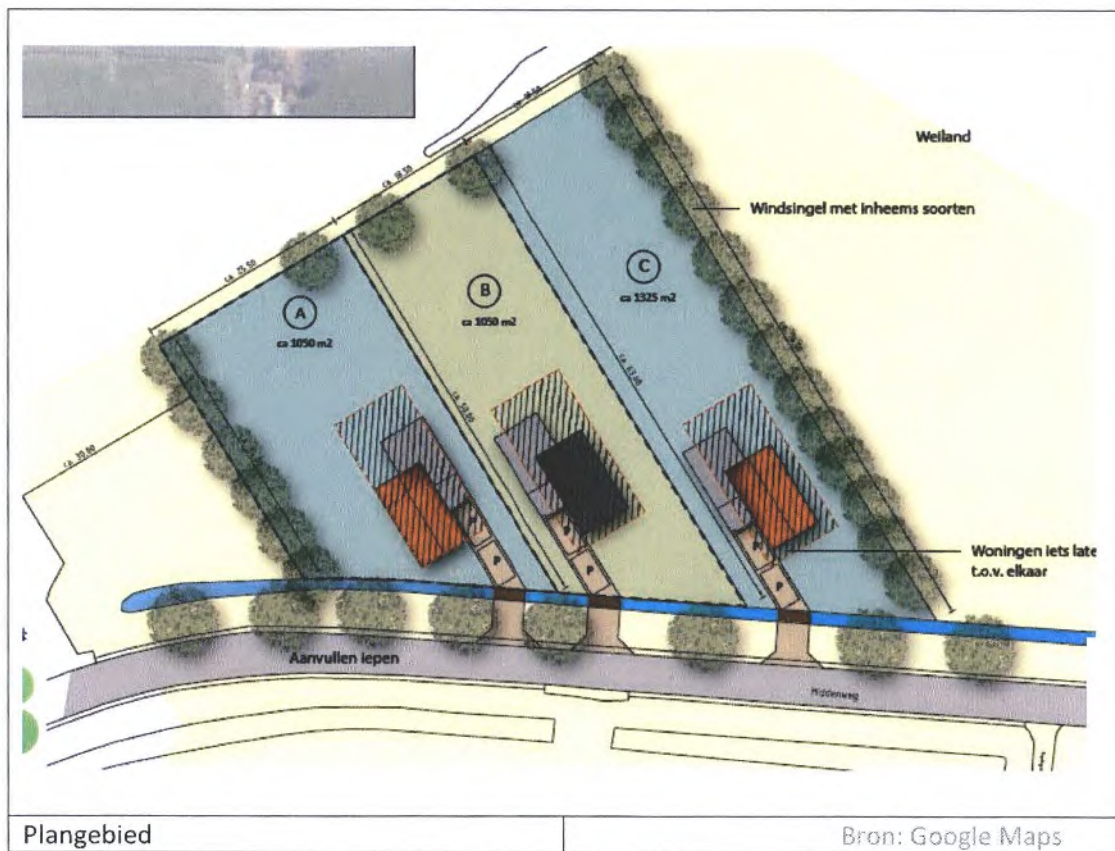
## Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatietekening omgevingsvergunning bouw 3 woningen
Bijlage 2:	Landschappelijke inrichtingstekening nieuwe woningen
Bijlage 3:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 4:	Verkennend onderzoek natuur
Bijlage 5:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 7:	Watertoets
Bijlage 8:	Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

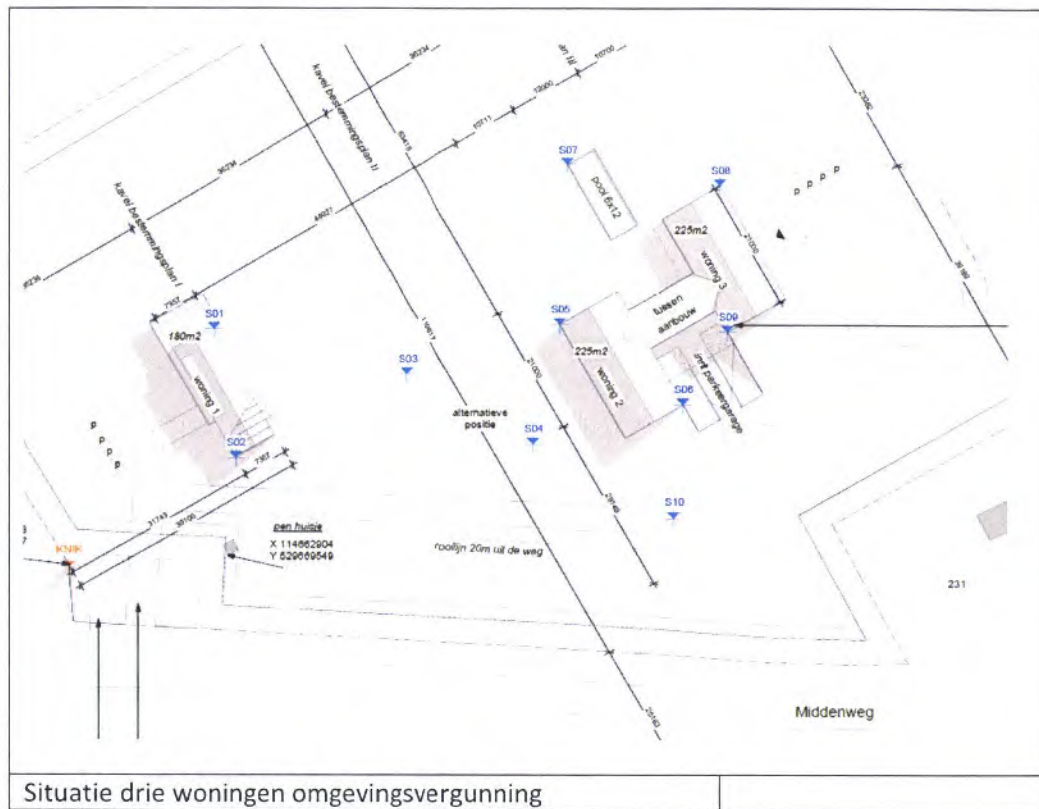
# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

In het kader van de Ruimte voor ruimte regeling is voor het perceel Middenweg 9 t/m 15a een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In het vigerende bestemmingsplan 'Middenweg 15 en 15A Dirkshorn' is het toegestaan om 5 woningen op de locatie te bouwen. Naast drie nieuwe bouwkavels op het perceel zijn nog twee bestaande woningen op het perceel aanwezig.



Alle nieuwe bouwkavels zijn gekocht door de initiatiefnemer. Er is bij de gemeente Schagen een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend om drie woningen te bouwen; twee geschakelde woningen (aan-bijgebouwen aan elkaar) en een vrijstaande woning. Voor de uitvoering van dit plan is inmiddels door de gemeente Schagen een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. Het betreft nagenoeg een gebonden beschikking. Enkel voor de hoogte is een binnenplanse afwijking verleend. De werkzaamheden voor de bouw van de woningen worden momenteel uitgevoerd (bijlage 1). Het is de bedoeling om de aaneengebouwde woning samen te voegen tot één woning. Dit kan door de binnenmuur te verwijderen. De ruimtelijke situatie zal dan ook niet wijzigen.



De gemeente heeft aangegeven dat 1 bouwvlak/wooneenheid moet worden wegbestemd, omdat anders het bebouwd oppervlak op het perceel zal toenemen en dit is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het doorlopen Ruimte voor ruimte traject. Belangrijk om op te merken is dat er ruimtelijk gezien geen wijzigingen optreden op het perceel door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt alleen het samenvoegen van twee woningen mogelijk, waarbij het aantal wooneenheden van 5 naar 4 wordt gewijzigd.

Tevens zal door de wijziging van het aantal wooneenheden de huisnummering op het perceel worden aangepast. De bestaande woning op Middenweg 15 wordt hernoemd naar Middenweg 9 en vervolgens krijgen de drie nieuwe woningen de huisnummers Middenweg 11, 13 en 15. Na de samenvoeging van twee woningen tot één grote woning komt huisnummer Middenweg 15 te vervallen. Het huisnummer van de bestaande woning op Middenweg 15a aan de oostzijde van de planlocatie wordt niet gewijzigd.

Daarnaast is een uitrit met toegangsweg en laanbeplanting aangelegd op een gedeelte van de locatie met een agrarische bestemming. De gemeente heeft een vergunning verleend voor het realiseren van deze voorzieningen op een relatief klein stukje grond, omdat het agrarisch gebruik van dit kleine perceel niet rendabel is te maken. Bovendien worden er minder inritten gemaakt op de Middenweg door het samenvoegen van de woning en dit is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid een gewenste ontwikkeling. In het vigerende bestemmingsplan is het planologisch toegestaan om verkeersvoorzieningen aan te leggen op agrarische grond ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Bij de ontwikkeling van het plan aan de Middenweg wordt een uitrit met toegangsweg aangelegd op agrarische grond ten behoeve van wonen. Wel blijft de agrarische bestemming gehandhaafd, zodat de rest van het perceel onbebouwd blijft. De voorwaarden voor het realiseren van deze voorzieningen op een agrarische bestemming worden in de regels van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.



## 2. Analyse van het plangebied

### 2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Middenweg in Dirkshorn. Deze weg vormt een verbinding tussen de Provinciale wegen N 241 en N245 en de dorpen Dirkshorn en Zijdewind.

De bebouwing langs de Middenweg bestaat uit een mix van voornamelijk agrarische bedrijven en particuliere woningen met grote open ruimten ertussen.



### 2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen de Schagerwaard. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland en bouwland.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Provincialeweg N241 aan de oostzijde en de Provincialeweg N245 aan de westzijde. Het grillige verloop van de Ringsloot met de boezemkaden aan de zuidkant is goed herkenbaar in het landschap.

De Middenweg doorsnijdt de polder Schagerwaard van oost naar west.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Rondom de dorpen Dirkshorn en Zijdewind is de bebouwing geconcentreerd.

Het bebouwingslint langs de Middenweg is al vroeg gevormd en heeft zich steeds verder ontwikkeld. Door ruilverkavelingen is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.

De kenmerkende openheid van de polder is echter nog goed zichtbaar.

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Bestaande situatie

Het perceel aan de Middenweg 9 t/m 15a is bouwrijp gemaakt en er zijn veel bomen en struiken aangeplant. Hierdoor heeft het perceel een groen karakter gekregen. Rond het perceel zijn waterlopen gegraven of opnieuw geprofileerd en aan de westzijde van het perceel is de bestaande uitrit verplaatst.



Uitrit met toegangsweg oostzijde



Uitrit westzijde

Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

### 3.2 Ontwikkeling plan

Het is de bedoeling om de in aanbouw zijnde aaneengeschakelde woning samen te voegen tot één woning. De grote samengevoegde woning wordt gerealiseerd in het midden van het perceel. Deze woning wordt ontsloten door middel van een toegangsweg met uitrit op de Middenweg, aan de oostzijde van de planlocatie.

Aan de westzijde van de planlocatie wordt een tweede woning gerealiseerd met een uitrit op de Middenweg (bijlage 2).



De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Middenweg in Dirkshorn. Voor de uitvoering van dit plan is inmiddels door de gemeente Schagen een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend.

### 3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing

Ruimtelijk gezien treden er geen wijzigingen op door de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt alleen het samenvoegen van twee woningen mogelijk, waarbij het aantal wooneenheden van 5 naar 4 wordt gewijzigd. Inmiddels is de bouw van de woningen in uitvoering.

Er is daarnaast een uitrit met toegangsweg en laanbomen gerealiseerd op een gedeelte van de locatie met een agrarische bestemming. De gemeente heeft aangegeven in te stemmen met het realiseren van deze voorzieningen op een relatief klein stukje grond, omdat het agrarisch gebruik van dit kleine perceel niet rendabel is te maken. Bovendien worden er minder inritten gemaakt op de Middenweg en dit is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid een gewenste ontwikkeling.

Wel blijft de agrarische bestemming gehandhaafd, zodat de rest van het perceel onbebouwd blijft.

Rond de planlocatie zijn veel bomen en struiken aangeplant en zijn waterlopen gegraven en gewijzigd. Voor het wijzigen van de waterlopen is een watervergunning verleend door het hoogheemraadschap.

De zichtlijnen over het perceel worden bepaald door door hetgeen het vigerende bestemmingsplan toestaat en waarin drie woningen met groene erven zijn voorzien. Bij de ontwikkeling van het plan treedt er geen wijziging op in de hoeveelheid bebouwing op het perceel. De zichtlijnen zijn niet anders dan in het huidige bestemmingsplan is voorzien. Sterker nog, door de 2 woningen geschakeld te bouwen zou dit zelfs een verbetering kunnen zijn, omdat er daardoor meer openheid op het erf wordt gecreëerd. Aan weerszijden van de samengevoegde woning zijn de zichtlijnen breder zijn dan in de situatie met drie losse woningen. Belangrijkste argument is dat de ruimtelijke situatie voor wat betreft de woningen niet zal wijzigen; de vergunde 3 woningen zijn onherroepelijk. De samenvoeging, die past binnen het huidige bestemmingsplan, betreft een interne wijziging en heeft ruimtelijk geen gevolgen.

## 4. Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

### **4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking**

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Door het samenvoegen van twee woningen tot één grote woning en de bouw van een tweede woning wordt de bebouwde oppervlakte op het perceel niet vergroot ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden. Om dit te waarborgen worden in dit bestemmingsplan 4 wooneenheden opgenomen in plaats van 5 wooneenheden die nu nog op het perceel aanwezig zijn. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling*

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050**

De hoofdambitie binnen de Omgevingsvisie NH 2050 is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Beide woningen in het plan worden stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in het bebouwingslint van de Middenweg. De woningen worden gerealiseerd dicht bij de dorpskern van Dirkshorn en de bijbehorende voorzieningen. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie. De bebouwing neemt niet toe ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden in het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie*

#### **4.2.2 Omgevingsverordening NH2020**

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals het voorliggende bestemmingsplan, moet voldoen.

In artikel 6.10 staat vermeld dat ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als:

1. de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken;
2. de in lid 1 genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

De ontwikkeling van de woningen op de planlocatie aan de Middenweg is in overeenstemming met de binnen de regio gemaakte afspraken. Deze afstemming heeft plaatsgevonden tijdens de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan waarin 5 woningen op de planlocatie mogen worden gebouwd.

Belangrijk om op te merken is dat er ruimtelijk gezien geen wijzigingen optreden op het perceel door het samenvoegen van twee woningen, waarbij het aantal wooneenheden van 5 naar 4 wordt gewijzigd.

De woningen worden gerealiseerd in het dorpslint langs de Middenweg aansluitend aan de dorpskern van Dirkshorn. Dit stemt overeen met de voorwaarde dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk is op een locatie die gelegen is in of aan een dorpskern of in of aan een dorpslint.

*Conclusie: Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.*

### **4.3 Gemeentelijk beleid**

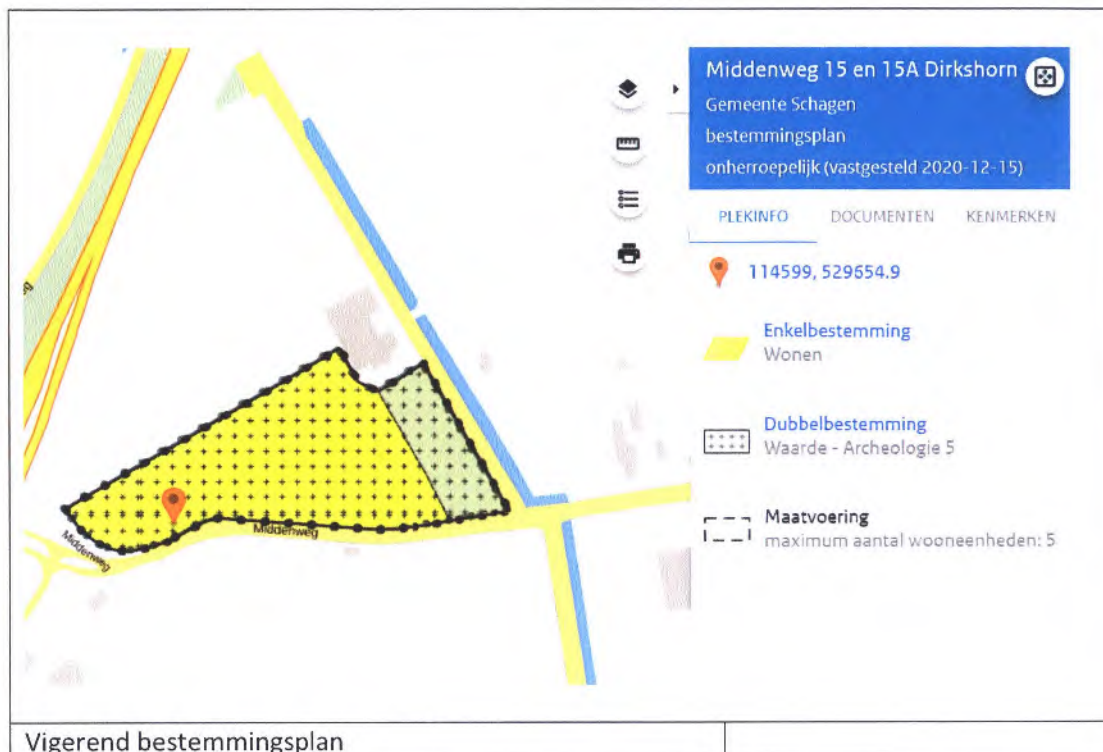
#### **4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Schagen**

De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen gericht op de toekomst van de gemeente. De visie benoemt diverse speerpunten. De gemeente wil een gezinsvriendelijke gemeente zijn met sterke dorpen. De gemeente wil ook aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en daarmee bijdragen aan sterke kernen. Daarbij wil men ook een duurzame gemeente zijn.

Bij de ontwikkeling van het plan aan de Middenweg wordt niet voldaan aan de groeiende behoefte aan woningen, doordat twee woningen worden samengevoegd tot één woning. Wel sluit de bouw van een samengevoegde gezinsvriendelijke woning op het perceel aan bij de vraag en het betreft een versterking van het woon- en leefklimaat rond de locatie. De woning zal gasloos worden gebouwd en heeft een duurzaam karakter.

#### **4.3.2 Bestemmingsplan**

Het perceel Middenweg 9 t/m 15a is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan "Middenweg 15 en 15A Dirkshorn" van toepassing is. In het vigerende bestemmingsplan mogen op het perceel 5 woningen worden gebouwd, waaronder twee bestaande woningen.



De initiatiefnemer heeft als doel om twee woningen samen te voegen tot één grote woning en daarnaast een tweede woning te realiseren.

De gemeente heeft aangegeven dat het aantal wooneenheden moet worden teruggebracht naar 4, omdat anders het bebouwd oppervlak op het perceel zal toenemen en dit is niet in overeenstemming met de uitgangspunten van het eerder doorlopen Ruimte voor ruimte traject.

Voor het wijzigen van het aantal wooneenheden van 5 naar 4 moet een bestemmingsplan-procedure worden doorlopen. Daarnaast zal een uitrit, toegangsweg en laanbeplanting worden aangelegd op een gedeelte van de locatie met een agrarische bestemming.

De voorwaarden voor het realiseren van deze voorzieningen op een agrarische bestemming worden in de regels van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

#### 4.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De planlocatie is gelegen in het buitengebied en hiervoor hanteert de gemeente een soepel welstandsniveau. De beoordeling is voornamelijk gericht op het behoud van de landschappelijke waarde, een zorgvuldige inpassing van bebouwing, rekening houdend met de zichtbaarheid over een grotere afstand.

De bouw van de woningen is getoetst aan het welstandsbeleid en het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) en is akkoord bevonden. Er is een omgevingsvergunning verleend en deze is inmiddels onherroepelijk. Er hoeft geen aangepast beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld. De vergunning is immers verleend. Voor de goede orde is het oude beeldkwaliteitsplan opgenomen.



## 5. Omgevingsaspecten

### 5.1 Algemeen

Bij de ontwikkeling van het plan aan de Middenweg wordt het aantal woningen op het perceel teruggebracht van 5 naar 4 woningen. Op de planlocatie is al een woonbestemming aanwezig en dit is geregeld in het bestemmingsplan "Middenweg 15 en 15A Dirkshorn". In het vigerend bestemmingsplan zijn de milieuaspecten voor dit perceel al afgewogen, maar hieronder wordt kort een motivering gegeven.

### 5.2 Natuur

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat voor de ontwikkeling van drie woningen in het kader van het milieuaspect natuur geen nadere toetsing nodig is voor de gebieds- en soortenbescherming. Hiervoor is een verkennend onderzoek natuur op 13 december 2019 aangeleverd (zie bijlage 4).

Inmiddels is de bebouwing op de planlocatie gesloopt en worden de nieuwe woningen gebouwd. Rond de locatie zijn bomen en struiken aangeplant. Er is een uitrit met toegangsweg aan de oostzijde van de planlocatie aangelegd en de uitrit aan de westzijde is verplaatst. Rond het perceel zijn sloten gegraven of geprofileerd. Door het samenvoegen van twee woningen zal er geen wijziging optreden in de eindconclusie van het vigerende bestemmingsplan. De bebouwde oppervlakte wordt niet vergroot, zodat de natuurwaarden zijn gewaarborgd.

Conclusie: *Het milieuaspect natuur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

### 5.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Dit is de reden dat door Vlam Bodemadvies op 30 september 2019 (bijlage 5) een verkennend bodemonderzoek is aangeleverd.

In het vigerende bestemmingsplan is aangegeven dat met betrekking tot het milieuaspect bodem er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de bestemmingswijziging naar wonen en de bouw van woningen.

Door de ontwikkeling van het huidige plan waarbij twee woningen worden samengevoegd, zal aan deze eindconclusie niets veranderen. Daarnaast is er geen sprake van het afvoeren van grond van de locatie, want er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

### 5.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet

Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Witteman Geluidbeheersing heeft op 20 januari 2020 een rapportage uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen nabij Middenweg 9 t/m 15a (zie bijlage 6). In dit onderzoek is uitgegaan van een afstand van de woningen tot aan de Middenweg van 10 tot 15 meter. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB op drie woningen met respectievelijk 3 (afstand 15 meter) tot 4 dB (afstand 10 meter) wordt overschreden en is door de gemeente een Besluit Hogere Waarden vastgesteld.

In het nieuw ontwikkelen plan wordt de afstand van de woningen tot aan de Middenweg vergroot tot respectievelijk 30 en 40 meter. Dit betekent dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeerslawaaï van de Middenweg op de gevels van de woningen afneemt. Door een vergroting van de afstand zal de voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB niet worden overschreden.

Bij toepassing van de moderne bouwvoorschriften en normen op bouwfysisch gebied kan een gevelwering van 22 dB worden bereikt en de verwachting is dat dit ruim voldoende moet zijn om aan de binnenwaarde van Lden 33 dB te voldoen.

*Conclusie: Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Bij de bouw van de woningen is rekening gehouden met een geluidwering van minimaal GA,k 22 dB.*

## 5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

### 5.5.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van nieuwe woningen en de bijbehorende verkeersbewegingen. Bij de ontwikkeling van het plan zal het aantal woningen op de planlocatie afnemen en ook de bijbehorende verkeersbewegingen.

Uit de NIMB-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

## **5.6 Water**

### **5.6.1 Europese Kaderrichtlijn Water**

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

### **5.6.2 Watervisie 2021**

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

### **5.6.3 Waterprogramma**

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

### **5.6.4 Water in het plan/Watertoets**

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Middenweg 9 t/m 15A in Dirckshorn (bijlage 7).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een beperkt waterschapsbelang is.

### Verharding en compenserende maatregelen

In de huidige situatie mogen op het perceel 5 woningen worden gebouwd en dat is al met HHNK afgestemd. In plaats van 5 woningen worden er 4 woningen gebouwd, waarvan één woning is samengevoegd. Dit betekent dat de oppervlakte verharding op het perceel niet wijzigt ten opzichte van de huidige planologische situatie.

Daarnaast zijn op het perceel uitritten en een toegangsweg aangelegd en dit zorgt ook voor een verhardingstoename. Er is echter zo'n grote oppervlakte aan bedrijfsbebouwing gesloopt (4.000 m<sup>2</sup>), dat door de bouw van de woningen en het aanleggen van erfverharding er geen verhardingstoename op het perceel plaatsvindt die groter is dan 800 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er in principe geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. Er zijn rond de planlocatie echter nieuwe sloten gegraven of geprofileerd, zodat er wel compenserende waterberging is gerealiseerd en het perceel meer klimaatadaptief is ingericht. Voor deze werkzaamheden is inmiddels door HHNK een watervergunning verleend (regnr. 21.1002894).



### Waterkwaliteit

Voor het lozen van huishoudelijk afvalwater zal nabij de woning aan de westzijde van het perceel een rioolgemaal worden geplaatst. Van daaruit wordt de drukriolering aangesloten op de drukriolering langs de Middenweg. Het rioolgemaal komt in eigendom van de gemeente en is tevens overdrachtpunt van het huishoudelijk afvalwater. De samengevoegde woning zal onder vrij verval het huishoudelijk afvalwater lozen op het

rioolgemaal bij de woning aan de westzijde. Het vrijerval riool blijft in eigendom van de lozers.

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

## 5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Middenweg 9 t/m 15A het gaat om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

### Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *het plangebied is gelegen binnen 200 meter van een weg (N245) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Als gevolg van het plangebied blijft toename van het groepsrisico beperkt tot minder dan 10% van de oriëntatiewaarde. Over de N245 vindt jaarlijks 250 GF3 transporten (propaan/LPG) plaats. Op basis hiervan en in samenhang met de beperkte bevolkingsdichtheid rond de N245, kan*

*worden geconcludeerd dat het groepsrisico nihil is. Daarom kan worden volstaan met een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico.*

*Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is advies uitgebracht (bijlage 8). De woningen binnen het plangebied kunnen betrokken raken bij een ramp met een gevaarlijke stof. De toename aan bevolking (als gevolg van de ontwikkeling) heeft geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico. Mogelijke scenario's die van invloed zijn op het plangebied bestaan uit een giftige wolk en een BLEVE. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden. De effecten van een BLEVE zijn hittestraling, overdruk en scherfwerking. Het plangebied bevindt zich op circa 180 meter van de transportroute. Bij het voltrekken van het scenario kunnen ruitbreuk, het ontstaan van brandhaarden en bouwkundige schade optreden.*

*Bereikbaarheid:*

*Voor beide woningen worden eigen toegangswegen/uitritten gerealiseerd. Deze zijn via twee zijden te bereiken via de Middenweg.*

*Bestrijdbaarheid:*

*Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van brandkranen. Aan de oostzijde van het plangebied is open water gelegen die voorziet in een alternatieve bluswatervoorziening. De realisatie van de woningen heeft geen noemenswaardige invloed op de bestrijdbaarheid.*

*Zelfredzaamheid:*

*Verwacht wordt dat de bewoners van de woningen vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse samenleving. Beide van de eerder benoemde scenario's kunnen leiden tot gewonden en in mindere mate tot dodelijke slachtoffers. Voor het scenario BLEVE is het handelingsperspectief voor personen buiten vluchten (van de risicobron vandaan). Voor het scenario giftige wolk is het handelingsperspectief schuilen met de ramen en deuren gesloten en eventueel aanwezige mechanische ventilatie uitzetten.*

- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

## **5.8 Bedrijven en milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van de woningen aan de Middenweg 9 t/m 15A kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd op Middenweg 17. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 30 meter ten

opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. De richtafstand voor het milieuaspect geur, stof en gevaar bedraagt 10 meter.

Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rond de Middenweg kan worden beschouwd als buitengebied.

De werkelijke afstand tussen de grens van het agrarische bouwvlak waarop het bedrijf aan de Middenweg 17 is gevestigd en de woningen op het perceel Middenweg 9 t/m 15A bedraagt meer dan 65 meter. Er wijzigt niks aan de planologische situatie doordat het aantal woningen wordt teruggebracht van 5 naar 4, zodat de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet wordt belemmerd.

Voor de particuliere woningen op Middenweg 14 en 16 aan de overzijde van het plangebied blijft de huidige planologische situatie gehandhaafd en treden geen wijzigingen op in het woon- en leefklimaat.

*Conclusie: Door de ontwikkeling van het plan zal de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf op Middenweg 17 en het woon- en leefklimaat van omliggende particuliere woningen niet worden belemmerd.*

## 5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

In dit geval wordt het aantal woningen op het perceel teruggebracht van 5 naar 4 woningen en dit betekent dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.

*Conclusie: Door de ontwikkeling van het plan zijn er geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.*

## 5.10 Spuitvrije zone

Zowel aan de voor- als achterzijde van de nieuw te bouwen woningen zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuw te bouwen woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden. Uit jurisprudentie blijkt dat een richtafstand van 50 meter worden aangehouden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Door de wijziging van 5 naar 4 woningen zal de planologische situatie op het perceel niet wijzigen en er heeft al een afweging plaatsgevonden over de spuitvrije zone en een goed woon- en leefklimaat.

Opgemerkt wordt dat rond de gehele planlocatie een groene dubbele windhaag is aangebracht. Deze windhaag dient als vanggewas en op deze manier wordt mogelijke drift richting de woningen nog meer beperkt, zodat een goed woon- een leefklimaat gewaarborgd is.

Conclusie: *Het onderdeel spuitvrije zone staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

### **5.11 Duurzaamheid**

Uiteraard wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren.

De nieuwe woningen worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden en er wordt een waterstofinstallatie gerealiseerd om de woningen te verwarmen. Daarnaast wordt energie opgewekt door middel van zonnepanelen.

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

### **5.12 Verkeer en Parkeren**

Qua functie behoort de Middenweg tot de gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen spelen een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

Ten behoeve van de realisatie van twee woningen aan de Middenweg zijn er aanpassingen uitgevoerd aan de aanwezige infrastructuur, waarbij een uitrit is verplaatst en een nieuwe uitrit met toegangsweg is aangelegd. Daarbij is rekening gehouden met de bomen langs de Middenweg en deze zijn gehandhaafd.

Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt.

### **5.13 Kabels en leidingen**

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

### **5.14 Cultuurhistorie**

De Schagerwaard ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom de Schagerwaard bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de 10e eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.



In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

De polder Schagerwaard was vóór de eerste poging tot inpoldering in 1621 een meer, het Withsmeer. Rond 1630 is de bedijking rond het meer aangelegd en het land ingepolderd. Rond 1850 was er sprake van een opvallend open landschap waarbij beplanting met name voorkwam rondom dorpen en boerderijen. Het gebied was nat, met veel sloten en kleine poldertjes die omringd werden door ringsloten. Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is dit landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen. Tegenwoordig is het gebied rond de Schagerwaard een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied.

Het perceel aan de Middenweg 9 t/m 15A is gelegen in een gebied met een karakteristieke verkaveling en dit is nog herkenbaar in het landschap. Door een planologische wijziging van 5 naar 4 woningen zal de cultuurhistorische verkaveling niet worden aangetast.

Voor de ontsluiting van de samengevoegde woning is een uitrit met toegangsweg en laanbeplanting aangelegd op een agrarische bestemming. De oppervlakte van dit perceel is dusdanig klein dat het niet rendabel is om hier agrarische producten te telen. Dit is de reden dat op dit gedeelte een uitrit met laanbomen kan worden aangelegd. De verkaveling van het perceel wordt hierbij niet gewijzigd.

*Conclusie: Op het perceel Middenweg 9 t/m 15A is een beschermingsregime aanwezig voor cultuurhistorische verkaveling, maar door een planologisch wijziging van 5 naar 4 woningen en dezelfde bebouwingsmogelijkheden worden deze waarden niet aangetast.*

## **5.15 Archeologie**

Het plangebied is gelegen binnen de Schagerwaard en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Voor deze polder is gezien de geringe kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen een licht archeologisch beschermingsregime aanwezig (Archeologie 5). Voor de ontwikkeling van het plan is aansluiting gezocht bij het archeologische beschermingsregime van het vigerende bestemmingsplan "Middenweg 15 en 15A Dirkshorn". Door de bouw van 4 woningen met dezelfde bebouwingsmogelijkheden worden geen archeologische waarden aangetast.

*Conclusie: Op het perceel Middenweg 9 t/m 15A is aansluiting gezocht bij het archeologische beschermingsregime van het vigerende bestemmingsplan. Door de planologische wijziging worden er geen archeologische waarden geschaad.*

## 6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A in Dirkshorn.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch', 'Water', 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 5' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of arcering en gekoppeld aan een artikel in de regels. Binnen het bestemmingsvlak zijn 4 wooneenheden opgenomen. Er is één wooneenheid van de planlocatie wegbestemd ten opzichte van het vorige (vigerende) bestemmingsplan.

De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

### 6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het realiseren van twee vrijstaande woningen;
- het bestemmen van vier wooneenheden (i.p.v. 5) binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' en de aanleg van een uitrit met toegangsweg en laanbeplanting op de bestemming 'Agrarisch'.

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

### 6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Middenweg 15 en 15A Dirkshorn".

### 6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een

omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen.

### *6.3.1. Bestemmingsregels*

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. Voor de definities is aangesloten bij het "Paraplu-omgevingsplan 1<sup>e</sup> tranche". De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Water', 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 5'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening. Voor de algemene regels is aangesloten bij het "Paraplu-omgevingsplan 1<sup>e</sup> tranche"

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Middenweg 9 t/m 15A Dirkshorn van de gemeente Schagen.

## **7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Bij de ontwikkeling van het plan zijn alle kosten voor de initiatiefnemer en hoeven er geen kosten verhaald te worden vanuit de gemeente.

In een overeenkomst zal wel tussen gemeente en initiatiefnemer worden bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Er is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan "Middenweg 15 en 15A Dirkshorn" en het "Paraplu-omgevingsplan 1<sup>e</sup> tranche". Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

#### **7.2.1 Overleg belanghebbenden**

Het bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1 van het besluit Omgevingsrecht (Bro) aangeboden aan de vooroverlegpartners van relevante bestuursorganen, zoals onder andere provincie en HHNK.

Vanuit de gemeente is overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland. Aangegeven is dat het gaat om een reeds in uitvoering zijnde omgevingsvergunning voor 3 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt alleen voor de samenvoeging van 2 woningen, waarvoor 1 bouwvlak/wooneenheid wordt wegbestemd. Doordat er ruimtelijk geen wijzigingen optreden heeft de provincie Noord-Holland aangegeven zich te kunnen vinden in de ontwikkeling van het plan.

Er is daarnaast een uitrit met toegangsweg en laanbomen gerealiseerd op een gedeelte van de locatie met een agrarische bestemming. Voor het realiseren van deze voorzieningen is een omgevingsvergunning verleend. Het argument is dat het agrarisch gebruik van dit kleine perceel niet rendabel is te maken en dat er minder inritten worden gemaakt op de

Middenweg. Dit is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en verkeersveiligheid een gewenste ontwikkeling.

In het vigerende bestemmingsplan is het planologisch toegestaan om verkeersvoorzieningen aan te leggen op agrarische grond ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Bij de ontwikkeling van het plan aan de Middenweg wordt een uitrit met toegangsweg aangelegd op agrarische grond ten behoeve van wonen. Wel blijft de agrarische bestemming gehandhaafd, zodat de rest van het perceel onbebouwd blijft. De voorwaarden voor het realiseren van deze voorzieningen op een agrarische bestemming worden in de regels van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

HHNK heeft aangegeven dat er geen wijzigingen optreden voor het watersysteem door het samenvoegen van de woningen. Er is al extra waterberging gecompenseerd en daarvoor is een watervergunning verleend (reg. Nr 21.1002894).

### ***7.2.2 Overleg belanghebbenden***

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage en eenieder wordt de mogelijkheid geboden om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen. Het plan is besproken met de omliggende bewoners en zij kunnen instemmen met de ontwikkeling van het plan.

