

# Den Gouden Hoeck, Burgerbrug

Bestemmingsplan



status  
datum  
IMRO-code

Ontwerp  
5 juli 2022  
NL.IMRO.0441.BPCPOGoudenHoeck-ON01

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Historische en huidige situatie .....	6
2.2	Planbeschrijving.....	6
3	Beleid .....	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	10
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3	Nationaal waterbeleid .....	11
3.2.4	Conclusie Rijksbeleid.....	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid.....	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 .....	12
3.3.2	Woonakkoord .....	13
3.4	Gemeentelijk beleid .....	13
3.4.1	Omgevingsvisie Schagen .....	13
3.4.2	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen .....	13
3.4.3	Woonvisie Schagen .....	13
3.4.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit .....	14
3.5	Conclusie beleidskader.....	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten .....	15
4.1	Archeologie .....	15
4.2	Cultuurhistorie .....	15
4.3	Bodemkwaliteit .....	15
4.4	Water.....	16
4.5	Natuur .....	17
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.7	Verkeer en parkeren .....	20
4.8	Geluid.....	21
4.9	Luchtkwaliteit.....	21
4.10	Externe veiligheid.....	22
4.11	Duurzaamheid.....	22
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	23
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....	24
5	Juridische planbeschrijving .....	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Verbeelding.....	25
5.3	Planregels .....	25

5.4	Handhaafbaarheid .....	27
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	29
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	29
7.2	Procedure.....	29

#### BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Archeologische quickscan
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Watertoets
5. Quickscan natuur
6. Stikstofberekening
7. Akoestisch onderzoek industrielawaai

REGELS .....	30
--------------	----

Hoofdstuk 1	Inleidende regels .....	31
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels .....	36
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	47

#### BIJLAGE BIJ DE REGELS

1. Lijst van aan huis verbonden bedrijven

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

In Burgerbrug bestaat het voornemen om door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) 10 woningen te realiseren. De woningbouw is voorzien nabij de volkstuinen aan Den Gouden Hoeck, nabij de Grote Sloot. Dit initiatief is genomen door inwoners van Burgerbrug met als doel om duurzame woningen te realiseren en zo in het eigen dorp te kunnen blijven wonen.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan Den Gouden Hoeck ligt centraal in het dorp, naast de volkstuinen en achter de Sint Josephschool. De locatie is bereikbaar via de weg die ook de volkstuinen en school ontsluit op de Grote Sloot.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt voor het grootste deel het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld op 18 mei 2016) en voor een klein deel het bestemmingsplan 'Brede school te Bur-

gerbrug' (vastgesteld op 27 augustus 2013). Tevens geldt het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1<sup>e</sup> tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming Agrarisch en zijn primair bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Er geldt geen bouwvlak op de betreffende gronden. De bouwregels staan geen gebouwen toe. Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming Recreatie - Volkstuin. Deze bestemming biedt beperkte bouw mogelijkheden ten behoeve van de volkstuinen. Tot slot geldt voor de gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied de bestemming 'Verkeer - Verblifsgebied'. De voorgenoemde woningbouw is in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen

Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied' bevat regels voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven en is vanwege het ontbreken van een bouwvlak niet relevant voor de onderhavige gronden.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – weidevogelleefgebied' heeft eveneens geen gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden omdat de locatie in de nu geldende provinciale Omgevingsverordening geen onderdeel uitmaakt van het weidevogelleefgebied (opgenomen in Bijzonder provinciaal landschap).

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.



## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historische en huidige situatie

Burgerbrug is direct na de droogmaking van de Zijpe ontstaan op het kruispunt van de Grote Sloot met de Burgerweg. Burgerbrug kreeg in de jaren '60 van de vorige eeuw een eerste geplande uitbreiding in de vorm van het Zwanenplein. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder G-Noord. Deze polder wordt gekenmerkt door de duidelijke lineaire structuur van gestrekte open ruimten en bebouwde linten langs de assen.

De ruimtelijke structuur van het dorp is gekoppeld aan het kruispunt met de Grote Sloot. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de open Zijpe Polder, polder A en B en de volkstuinten. Aan de oostzijde zijn aan de Grote Sloot enkele jaren geleden een school en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de westzijde ligt het bedrijfsterrein van W.N. Kramer BV en aan de zuidzijde is een ijsbaan/sportveld aanwezig.

Het plangebied heeft grotendeels een agrarische bestemming maar is niet agrarisch in gebruik. De gronden liggen braak. Het beperkte oppervlak en het feit dat het perceel door waterlopen is geïsoleerd van het aangrenzende agrarische gebied, maakt dat een bedrijfsmatig agrarisch gebruik in de toekomst ook niet reëel is. Door de omliggende functies en bebouwing maakt het plangebied onderdeel uit van de gebruiksruimte van het dorp.

Voor een klein deel van het plangebied geldt dat deze in gebruik is ten behoeve van volkstuinten. Het verlies hiervan wordt gecompenseerd door aan de oostzijde van de volkstuinten hier, passend binnen het bestemmingsplan, gronden voor in te richten. Tot slot is een klein deel van het plangebied in gebruik als keermogelijkheid voor autoverkeer achter de school.

### 2.2 Planbeschrijving

Het initiatief voor de voorgenomen woningbouw komt voort uit bewoners van Burgerbrug die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) woningen willen realiseren in hun eigen dorp. CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners hebben een rechtspersoon opgericht die hen in staat stelt om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden en hebben daarbij een adviseur en architect in de arm genomen. Er is collectief een bouwplan gemaakt waarbij alle deelnemers voortdurend inzicht en inspraak hebben in de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen, het afwerkingsniveau en het kostenniveau. In de fasen daarna hebben individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning. De toekomstige bewoners zijn zelf risicodragend projectontwikkelaar

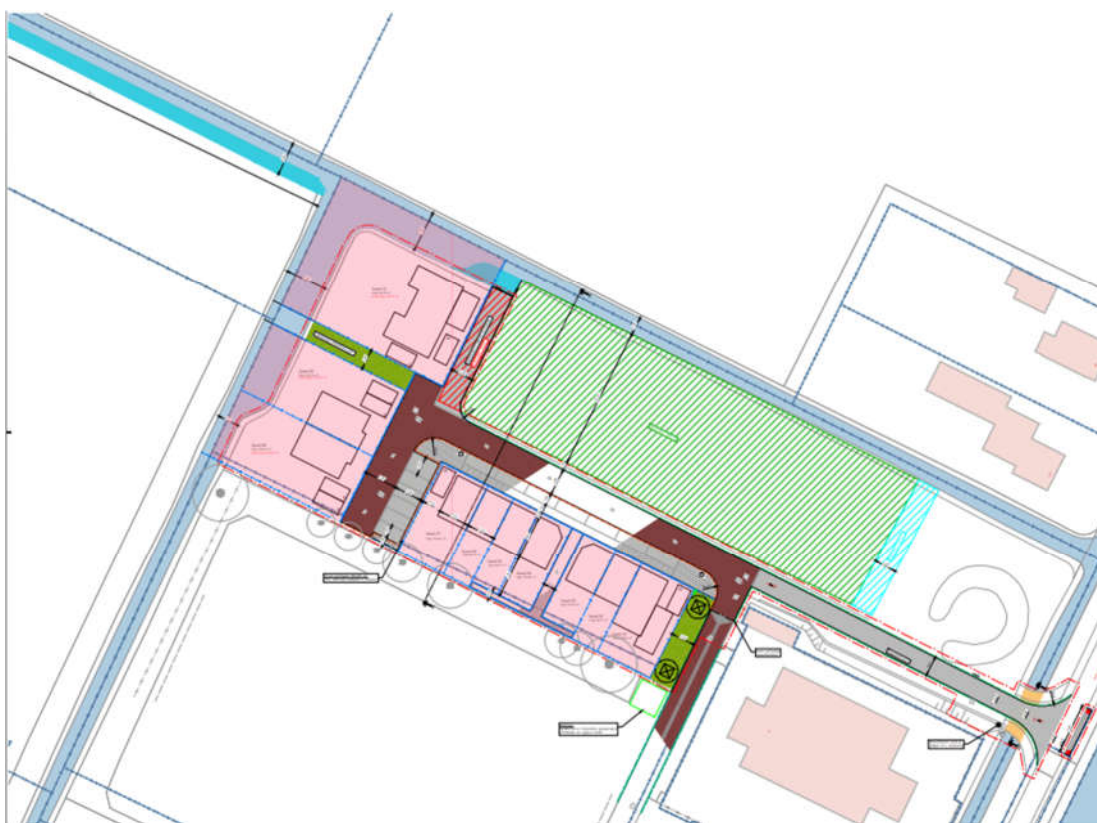
De bouwgroep heeft verschillende locaties in Burgerbrug op het oog gehad en in overleg met de gemeente Schagen gekozen voor de locatie achter de school, gelegen aan Den Gouden Hoeck. De locatie ligt centraal in het dorp. De woningbouw kan hier goed ingepast worden binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

In het stedenbouwkundig plan zijn 10 woningen opgenomen. Het betreft 7 rijwoningen, bestaande uit twee bouwblokken, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. De

bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter. De rijwoningen krijgen een maximale goothoogte van respectievelijk 6 meter. Voor de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woning geldt een maximale goothoogte van 3 meter.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied voorziet in een voortzetting van Den Gouden Hoek waardoor alle woningen ontsloten kunnen worden. Vanaf de Grote Sloot zal een calamiteitenroute (fiets- voetpad) naar het plan lopen. In situering en oriëntatie richten de bouwvolumes van de rijwoningen zich op de verlenging van Den Gouden Hoek, waardoor de achtertuinten grenzen aan het sportveldje. Door deze oriëntatie blijft het doorzicht vanaf de lintbebouwing langs de Grote Sloot behouden. Het plan wordt beëindigd door de twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning. Door deze met de kaprichting 90 graden te draaien ten opzichte van de rijwoningen vormen deze een duidelijke beëindiging van het plan en ontstaat variatie. Aan de achterzijde van de rijwoningen blijft de groene opstand behouden als afscheiding tussen het sportveldje en de bebouwing. Aan de voorzijde blijven de volkstuinten intact, zodat het plan als geheel in het groen ligt.

Langs de school wordt een calamiteitenroute aangelegd. Ten oosten van de vrijstaande woning is ruimte aanwezig voor om een maaiboot te water te laten ten behoeve van onderhoud van de watergang. Met de infrastructuur is rekening gehouden met een eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling aan de westzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Situatieschets toekomstige situatie



*Afbeelding 2.2: Visualisatie toekomstige situatie*

Voor de ontwikkeling is een specifiek beeldkwaliteitsplan<sup>1</sup> opgesteld waarin onderstaande beeldkwaliteitscriteria voor de inrichting van de erven en de woningen zijn geformuleerd.

#### **Erf**

- Het voorerf heeft een overwegend open en groen karakter en wordt bij voorkeur ingericht met gras en struiken.
- De perceelranden van de nieuwe kavels worden deels voorzien van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen van inheemse soorten zoals haagbeuk of veldesdoorn.
- De parkeerplaatsen voor de rijwoningen liggen aan voorzijde van deze woningen en waar mogelijk op eigen erf. Bij de twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden voorzien van halfopen verharding met een groene uitstraling.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de zijn bijvoorbeeld essen en iepen of fruitbomen.
- De vereiste watercompensatie wordt opgelost binnen of grenzend aan het plangebied.

#### **Woningen**

##### Ligging

- De rijwoningen komen in de zuidelijke zijde van het plangebied te staan. De twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning in het westelijke deel.
- De woningen zijn gepositioneerd op een beperkte afstand ten opzichte van de voorste perceelsgrens met een voorgevel richting de straat.

##### Massa rijwoningen

- De hoofdvorm van de woningen bestaat per blok uit een enkel bouwvolume met twee bouwlagen en een kap.
- Het bouwvolume heeft een eenvoudige vormkarakteristiek met een zadeldak.
- Bergingen staan in de achtertuin en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Er komen geen erkers, balkons of dakkapellen aan het bouwvolume.

##### Massa twee onder één kapwoningen

- De hoofdvorm van de woningen bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De garages zijn ondergeschikt maar in samenhang met de woning ontworpen.

<sup>1</sup> Beeldkwaliteitsplan project CPO Den Gouden Hoeck, 19 mei 2022



- Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

#### Massa vrijstaande woning

- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De garage is ondergeschikt maar in samenhang met de woning ontworpen.
- Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

#### Detailering

- De detailering van de verschillende bouwvolumes mogen een eigen architectuur krijgen. Daarbij is de architectuur passend bij de vormkarakteristiek.
- Aan-, en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

#### Materiaal en kleur

- Representatief gebouw met heldere uitstraling.
- De gevels van het hoofdvolume bestaan uit baksteen, stucwerk en/of hout.
- De daken zijn voorzien van pannen.
- Gedekte kleuren toepassen in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving

## 3 Beleid

### 3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt naar verwachting de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend project sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het kleinschalige woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

#### *Betekenis voor het project*

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

#### 3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. In het Bro is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

### *Betekenis voor het project*

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan worden 10 woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

### **3.2.3 Nationaal waterbeleid**

#### Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

#### Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

#### Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat

in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

#### *Betekenis voor het project*

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

#### **3.2.4 Conclusie Rijksbeleid**

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

### **3.3 Provinciaal en regionaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020**

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

#### *Betekenis voor het project*

Hieronder is toegelicht welke regels uit de Omgevingsverordening NH2020 voor de ontwikkeling relevant zijn.

#### Artikel 6.4 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.4 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De regels gelden uitsluitend voor locaties in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. De locatie ligt niet binnen dit werkingsgebied, maar ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

#### Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in

wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.11) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

### 3.3.2 *Woonakkoord*

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord is in maart 2022 ondertekend door de colleges van de Kop gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

#### *Betekenis voor het project*

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalig, vraaggestuurd woningbouwplan op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

## 3.4 **Gemeentelijk beleid**

### 3.4.1 *Omgevingsvisie Schagen*

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn een aantal doelstellingen op het gebied van wonen uitgewerkt, zoals de ambitie om per jaar te starten met de bouw van 300 woningen, per project een minimaal percentage (afhankelijk van de projectgrootte) goedkope koop of sociale huur toe te voegen aan de woningvoorraad, te zorgen voor voldoende starterswoningen en een minimale bruto vloeroppervlakte van 35 vierkante meter per woning te hanteren.

#### *Betekenis voor het project*

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap.

### 3.4.2 *Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen*

In de gemeentelijke Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

#### *Betekenis voor het project*

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de kernen.

### 3.4.3 *Woonvisie Schagen*

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 de lokale woonvisie 2014 t/m 2018 vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. In de woonvisie wordt de ambitie uitgesproken voor een gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad (vraaggestuurd). Er wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt en een woningbouwprogramma die aansluit op de markt vraag. De gemeente benut hierbij ook de kansen voor de afronding van dorpen wanneer sprake is van een



aantoonbare marktvraag. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie.

#### *Betekenis voor het project*

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. Er is sprake van vraaggestuurde woningbouw. De woonvisie is vertaald in het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2).

#### **3.4.4**      *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen.

#### *Betekenis voor het project*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Er is geen sprake van een ingrijpende ontwikkeling. Om nadere duiding te geven aan de wijze waarop de ontwikkeling binnen de bestaande karakteristiek en structuur wordt ingepast is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 2.2 zijn de voor het project specifiek geformuleerde beeldkwaliteitscriteria benoemd. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

### **3.5**      **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

### 4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen.

#### *Betekenis voor het plan*

Door Archeologie West-Friesland is een archeologisch advies<sup>2</sup> uitgebracht voor het plangebied. Het overgrote deel van het plangebied is in 2008 reeds onderzocht. Hierbij zijn geen belangwekkende archeologische resten aangetoond. Alleen het uiterste noordwesten van het plangebied is nog niet archeologisch onderzocht. Hier zullen de geplande bodemingrepen de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek niet overschrijden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag (de gemeente).

### 4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

#### *Betekenis voor het plan*

Het plangebied en de directe omgeving hebben geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. De historische waterlopen blijven behouden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

### 4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is

---

<sup>2</sup> Archeologische Quickscan Den Gouden Hoeck Burgerbrug, Archeologie West-Friesland, 6 juli 2021

(of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

#### *Betekenis voor het plan*

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Ter plaatse van de slootdemping is zowel zintuiglijk als analytisch aangetoond dat geen sprake is van verontreinigd dempingsmateriaal. Vermoedelijk is de sloot destijds met gebiedseigen materiaal gedempt. De overige boven- en ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Tijdens het onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

## **4.4 Water**

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

#### *Betekenis voor het project*

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl)<sup>4</sup>. Er geldt de normale procedure in verband met de toename aan verharding (groter dan 800 m<sup>2</sup>).

#### Waterkwantiteit

De benodigde demping voor de dam voor de calamiteitenroute wordt één op één gecompenseerd. Daarnaast wordt een waterbergende functie in het cunet van de weg opgenomen. Hiermee wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. Deze berging bedraagt circa 40 m<sup>3</sup>. De resterende verhardingstoename dat voor compensatie in aanmerking komt bedraagt 1.768 m<sup>2</sup>. Door HHNK is het compensatiepercentage vastgesteld op 13%. Het oppervlak te compenseren oppervlaktewater als gevolg van de toename aan verharding bedraagt circa 230 m<sup>2</sup>. De exacte locatie voor de watercompensatie staat nog niet vast. Dit zal in overleg met de grondeigenaren en HHNK worden bepaald ten behoeve van de aanvraag voor watervergunning. Het onderhavige bestemmingsplan in combinatie met het aangrenzende geldende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe, maakt de gewenste en benodigde waterberging en de gewenste beheersituatie mogelijk. De omliggende bestemmingen Agrarisch, Groen en Recreatie – Volkstuinen staan water toe. Eventueel benodigde extra of alternatieve waterberging is mogelijk door middel van een verlaging ter plaatse van de maaiboot tewaterlaatplaats en de ruimtereservering voor het naastgelegen perceel van W.N. Kramer B.V., in combinatie met een verbreding van bestaande sloten in hetzelfde peilgebied. Ook het verwijderen van verharding op het terrein van W.N. Kramer B.V. is nog een mogelijk alternatief.

Door HHNK is bevestigd dat het voldoende aannemelijk is dat het bestemmingsplan op het aspect water uitvoerbaar is en de belangen in dit stadium voldoende zijn geborgd.

---

<sup>3</sup> Verkennend bodemonderzoek Den Gouden Hoeck te Burgerbrug, Vlam Bodem Advies BV, 18 november 2021

<sup>4</sup> Digitale watertoets, 29 maart 2022

Conform de nota 'Anders omgaan met water', het gemeentelijk rioleringsplan 2017-2022 en de regionale klimaatadaptatiestrategie is het uitgangspunt voor waterkwantiteit 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van de waterbergende functie in de weg en de realisatie van parkeerplaatsen en de calamiteitenroute met grasbetontegels (waterdoorlatende verharding).

#### Waterkwaliteit en riolering

In het plangebied wordt hemelwater op verschillende manieren verwerkt. Er wordt een waterbergende wegfundering toegepast. Het hemelwater ter plaatse van de vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de rijwoningen wordt het hemelwater aangesloten op het hemelwaterriool.

Het plan komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap en het gemeentelijk rioleringsplan om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

#### Waterkering

De locaties liggen niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

#### Klimaatadaptatie

In paragraaf 4.11 is ingegaan op de klimaatadaptatieve maatregelen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

## **4.5 Natuur**

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

#### *Betekenis voor het plan*

Op basis van verkennend natuuronderzoek<sup>5</sup> zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 2 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Abtskolk & De Putten. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Er is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd<sup>6</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzonder provinciaal landschap.

#### Soortenbescherming

---

<sup>5</sup> Quickscan natuur Den Gouden Hoeck te Burgerbrug, Van der Goes en Groot BV, 28 februari 2022

<sup>6</sup> Stikstofberekening Den Gouden Hoeck Burgerbrug, DNS Planvorming BV, 29 maart 2022

Uit het onderzoek naar soortenbescherming volgen de onderstaande conclusies:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Teneinde de vestiging van overwinterende rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm';
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer, Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken;
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrictlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- In de bebouwing rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord;
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken;
- Het water langs het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Vooral tijdens de aanlegfase zijn veranderingen aan de orde. De aard van de mogelijke vliegroute zal echter niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht. De potentieel aanwezige vliegroute voor vleermuizen naast het plangebied betreft vanwege de ligging en aanwezige lijnstructuren (brede watergang) mogelijk een essentieel deel van het leefgebied van vleermuizen. Met name lijnvormige elementen zoals de watergang zijn belangrijk voor de functionaliteit als vliegroute. Omdat de watergang blijft bestaan en alleen iets wordt versmald, is geen significant negatief effect aan de orde.

In het voorjaar van 2022 is het aanvullend onderzoek gestart naar het voorkomen van marterachtigen. Dit onderzoek loopt tot medio juli 2022. Indien deze soort wordt aangetroffen zal een ontheffing worden aangevraagd en kunnen in de nabijheid van het plangebied compenserende maatregelen worden getroffen in de vorm van het creëren van een takkenhoop. Een ontheffing is hiermee verleenbaar. Ook de overige resultaten van het natuuronderzoek staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De hiervoor genoemde mitigerende maatregelen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

## 4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.



Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

#### *Betekenis voor het project*

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen een bedrijfsterrein, volkstuinten, een ijsbaan/sportveld en een school. Gelet op de diversiteit aan functies is sprake van een gemengd gebied. Hieronder wordt toegelicht hoe de woningbouw zich verhoudt tot de omliggende functies.

#### Landbouwmechanisatiebedrijf W.N. Kramer BV (Burgerweg 53)

Conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor een landbouwmechanisatiebedrijf met een bedrijfsoppervlak > 500 m<sup>2</sup>, de milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid is hier maatgevend. Aan de richtafstand van 50 meter wordt niet voldaan. Door middel van akoestisch onderzoek<sup>7</sup> zijn de activiteiten van het bedrijf en de hierbij behorende verkeersbewegingen getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Getoetst is of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat naastgelegen bedrijven niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt door het plan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle gewenste woningen aan de richtwaarde(n) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximaal geluidniveau en de indirecte hinder uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De gewenste woningen vormen geen belemmering voor inrichtingen in de omgeving én ter plaatse van de gewenste woningen binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook ter plaatse van de (achter)tuinen wordt voldaan aan de richtwaarde(n) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder.

Voor het maximaal geluidniveau worden ter plaatse van de (achter)tuinen van woonblok 3 een geluidniveau tot 72 dB(A) berekend. Deze geluidniveaus worden veroorzaakt door het piekgeluid behorende bij handling van ijzer en/of een container. In de tuinen zal geen 'harde' toetsing aan grenswaarden plaatsvinden, aangezien deze grenswaarden niet aanwezig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze geluidniveaus wel in beeld gebracht. Gezien het beperkt voorkomen van deze piekniveaus (circa 3x per jaar gedurende maximaal 1,5 uur in de dagperiode) wordt deze waarde niet als onaanvaardbaar aangemerkt.

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid van het bedrijf geen knelpunten voor de gewenste woningbouwontwikkeling.

---

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek industrielawaai CPO Den Gouden Hoek Burgerbrug woningbouw, De Roever Omgevingsadvies, 11 oktober 2021

### Ijsbaan/sportveld

De woningen grenzen aan een grasveld dat als ijsbaan wordt gebruikt en als sportveld (trapveld) door de jeugd van Burgerbrug wordt gebruikt. Het gebruik van de ijsbaan is zeer incidenteel. Geluid afkomstig van het sportveld is niet anders dan gebruikelijk is bij een speeltuin of trapveld in een woonomgeving. Er wordt geen onaanvaardbare hinder van deze functies verwacht.

### School

In de VNG-brochure is voor scholen en kinderdagverblijven een richtafstand van 30 meter tot woningen aangehouden in verband met het aspect geluid. Binnen gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Ook uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de realisatie van de brede school volgt dat in de directe nabijheid van de school sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Spuitzones

Ten noorden van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

De agrarische gronden zijn in eigendom bij een veehouder. Het feitelijke gebruik bestaat hoofdzakelijk uit grasland voor vee waarbij geen gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Er is sprake van wisselteelt waarbij teelt van bollen (tulpen) of maïs plaatsvindt. Bij de bollenteelt wordt slechts enkele keren per jaar gespoten voor onkruid en schimmels. Bij de teelt van maïs is dit slechts één keer per jaar.

Tussen de te realiseren woningen en de agrarische gronden ligt een brede sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen bestrijdingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij woonpercelen kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt. Aanvullend geldt dat de overheersende windrichting in dit gebied zuidwest is. Gelet op de ligging van de woningen ten opzichte van de agrarische gronden en de meest voorkomende windrichting, hoeft bij een verantwoord gebruik van geoorloofde bestrijdingsmiddelen niet te worden gevreesd voor het ontstaan van onaanvaardbare gezondheidsschade.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de agrarische gronden een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat en agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

## **4.7 Verkeer en parkeren**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

### *Betekenis voor het project*

#### Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De verkeersgeneratie als gevolg van het plan, is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De extra verkeersgeneratie bestaat uit circa 70 verkeersbewegingen. De wegen waarop wordt aangesloten hebben voldoende capaciteit om de extra ritten op te vangen. De locaties zelf wordt ingericht als 30 km/h-gebied.

#### Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernota gelden de volgende parkeernormen voor de woningen in het plan:

- Koop, vrijstaand:  $1 \times 2,3 = 2,3$
- Koop, twee-onder-één-kap:  $2 \times 2,2 = 4,4$
- Koop, tussen/hoek:  $7 \times 2,0 = 14,0$

De totale parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt 21 (20,7 naar boven afgerond) parkeerplaatsen. Er worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren bij de volkstuinen vindt plaats door middel van dubbelgebruik.

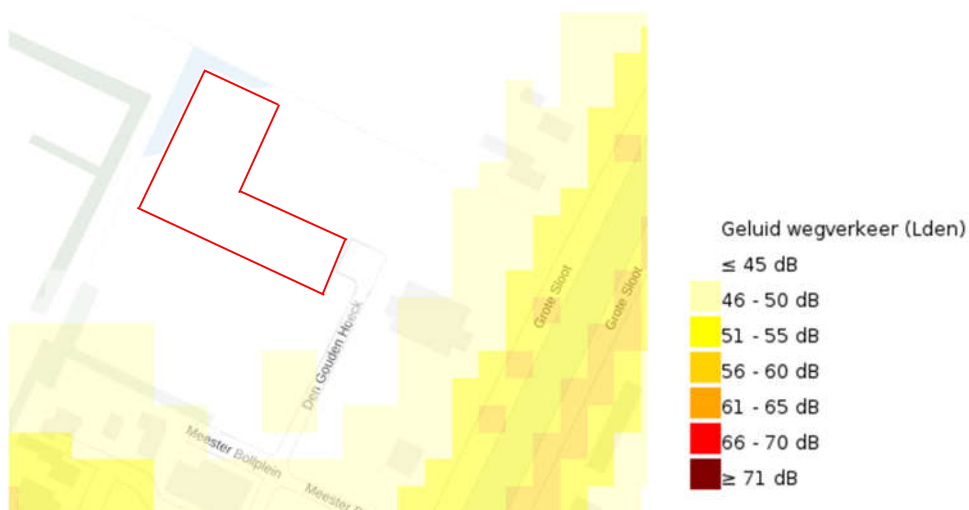
## 4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

### *Betekenis voor het project*

Voor de hele bebouwde kom van Burgerbrug geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit geldt ook voor de weg Grote Sloot ter hoogte van het plangebied, zowel de oost- als de westzijde. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidzone van de delen van de Grote Sloot waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Uit de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)), zie afbeelding 4.2, kan worden afgeleid dat ruimschoots wordt voldaan aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied. Er is met betrekking tot geluid als gevolg van wegverkeer sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat.



Afbeelding 4.2: Uitsnede geluidbelastingskaart wegverkeerslawaaï (met plangebied rood omlijnd)

## 4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;

- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

#### *Betekenis voor het project*

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

## **4.10 Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### *Betekenis voor het project*

Met behulp van de Risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Uit het raadplegen van de Risicokaart volgt dat de dichtstbijzijnde risicobronnen het Noordhollandsch Kanaal en de N9 zijn (vervoer gevaarlijke stoffen) en de hogedruk gasleiding ten oosten van Burgerbrug. Deze liggen op een zodanige afstand dat hiervan geen risico's voor het plangebied uitgaan.

## **4.11 Duurzaamheid**

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

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

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten.

#### *Betekenis voor het project*

Om ervoor te zorgen dat de Noordkop in 2050 klimaatbestendig is ingericht, is de strategie klimaatadaptatie Noordkop opgesteld. Deze strategie is een leidraad om binnen de regio te werken aan klimaatbestendigheid. Peilers binnen de leidraad die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn, zijn: 'neerslag vasthouden waar het valt' en 'slim herinrichten stedelijk gebied'.

In het kader van het gewijzigde klimaat en vaker voorkomende situaties waarbij sprake is van hevige regenval, is het van belang om te voorkomen dat de woningen last krijgen van grondwater of hoge waterstanden. Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen het toekomstig maaiveld en het grondwaterpeil. Met een grondwaterpeil van  $-1,70\text{m}$  NAP en een voorgesteld vloerpeil van  $-0,65\text{m}$  NAP kan voldoende drooglegging worden gerealiseerd.

Klimaatadaptieve maatregelen bestaan verder uit de waterbergende functie in de weg en het uitvoeren van parkeerplaatsen en de calamiteitenroutes als halfverharding (grasbetontegels). Hiermee wordt invulling gegeven aan de relevante pijlers uit de regionale strategie klimaatadaptatie. De woningen worden voorzien van tuinen en het plan grenst aan bestaande groenvoorzieningen. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen zijn:

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Gescheiden afvoer afvalwater en hemelwater;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur;
- In de gevels nestkasten verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen.

## 4.12 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

#### *Betekenis voor het project*

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

<b>Projectnaam</b>	<b>Den Gouden Hoek, Burgerbrug</b>
<b>Kenmerken van de projecten</b>	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: $\geq 100$ ha of $\geq 2000$ woningen of bedrijfsvloeroppervlakte $\geq 200.000$ m <sup>2</sup> )



	Betreft een ontwikkeling van 10 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
<b>Plaats van de projecten</b>	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen verhoogde stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden of andere gevoelige gebieden.
<b>Kenmerken van het potentiële effect</b>	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
<b>CONCLUSIE</b>	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

#### 4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

### 5.2 Verbeelding

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

### 5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

#### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels*

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen  
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten  
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

## *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

- Artikel 3: Groen

Het toekomstig openbaar groen in het plangebied is als 'Groen' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 4: Tuin

De gronden van de voortuinen tot één meter achter de voorgevel zijn als 'Tuin' bestemd. Met uitzondering van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeerstructuur en openbare parkeerplaatsen in het plangebied zijn als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Water

De waterstructuur aan de west en noordwestzijde van het plangebied is als Water bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 7: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel mag worden benut. Een bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie toegestaan, waarbij het gezamenlijk vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie, met een maximum van 9 slaappleatsen.

## *Hoofdstuk 3 Algemene regels*

- Artikel 8: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 9: Algemene bouwregels

In dit artikel 9 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, algemene regels opgenomen. Tevens is in dit artikel als voorwaarde voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

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

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

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

- Artikel 12: Overgangsregels

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

- Artikel 13: Slotregel

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

## **5.4 Handhaafbaarheid**

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

## 6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen de CPO-bouwgroep en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door de CPO-bouwgroep geïnformeerd over het planvoornemen. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft reeds overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4. Er heeft vooroverleg met de provincie Noord-Holland plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat volstaan kan worden met het toesturen van het ontwerpbestemmingsplan gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

### 7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.



# REGELS

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Den Gouden Hoeck, Burgerbrug' met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPCPOGOUDENHOECK-ON01 van de gemeente Schagen;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 aanbouw

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

### 1.4 aanduiding

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

### 1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 bebouwing

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

### 1.7 bed & breakfast

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

### 1.8 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

### 1.9 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

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

4. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

#### **1.10 bestaand**

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
  1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
  1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

#### **1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.13 bijgebouw**

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

#### **1.14 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;

#### **1.15 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.16 bouwperceel**

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

#### **1.17 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

#### **1.18 bouwvlak**

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

#### **1.19 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, of een constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;

#### **1.20 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

#### **1.21 detailhandel**

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

### **1.22 gebouw**

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

### **1.23 hoofdgebouw**

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

### **1.24 huishouden**

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

### **1.25 kap**

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

### **1.26 overkapping**

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

### **1.27 peil**

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien op het water wordt gebouwd: het plaatselijk aan te houden waterpeil.

### **1.28 prostitutie**

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

### **1.29 seksinrichting**

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

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

### **1.30 uitbouw**

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

### **1.31 voorgevel**

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

### **1.32 wonen**

het bewonen van een woning, door niet meer dan één huishouden;

### **1.33 woning**

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

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 oppervlakte van een bouwwerk**

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



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- d. speelvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

## **Artikel 4    Tuin**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. erkers;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. parkeren
- e. nutsvoorzieningen.

### **4.2    Bouwregels**

#### **4.2.1    Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen, gelden de volgende regels:

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers;
- b. Voor het bouwen van erkers gelden de volgende regels:
  1. de diepte van erkers mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van erkers mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning waaraan wordt gebouwd bedragen, met een maximum van 3 m.

#### **4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

### **4.3    Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. woonstraten en paden;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenroute' voor een calamiteitenroute;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. water;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### **5.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van garageboxen-bergingen voor bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van garageboxen-bergingen voor bedrijfsdoeleinden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als stand- of ligplaats voor onderkomens;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. bruggen, dammen en duikers;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde waaronder steigers.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. steigers zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  1. steigers niet meer dan 1 m uit de oever mogen worden gebouwd;
  2. de breedte van steigers niet meer dan 3 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen mag niet meer dan 1,5 m bedragen.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden als ligplaats voor woonboten.

## **Artikel 7 Wonen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning door één huishouden al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en bed & breakfast;

met daaraan ondergeschikt:

- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

#### **7.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum-goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### **7.2.2 Aan- en uitbouwen aan zijgevels van een hoofdgebouw**

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen aan zijgevels van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel van de woning worden gebouwd;
- b. aan- of uitbouwen mogen aan de zijgevel of in het verlengde daarvan van de woning worden gebouwd tot maximaal 3 m voorbij de zijdelingse bouwgrens en tot maximaal 3 m achter de achterste bouwgrens;
- c. aan- of uitbouwen aan de zijgevel van de woning mogen van een kap worden voorzien waarvan de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen en waarvan de dakhelling gelijk is aan die van het hoofdgebouw;
- d. aan- of uitbouwen aan de zijgevel van de woning mogen plat worden afgedekt mits de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag met een maximum van 4 m.

#### **7.2.3 Aan- en uitbouwen aan achtergevels van een hoofdgebouw**

Voor het bouwen van aan- of uitbouwen aan achtergevels van een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. aan- of uitbouwen mogen aan de achtergevel van de woning worden gebouwd;
- b. aan- of uitbouwen mogen aan de achterzijde van de woning tot maximaal 3 m achter de achterste bouwgrens worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van aan- of uitbouwen aan de achterzijde van de woning mag niet meer dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedragen, met een maximum van 3 m respectievelijk 4 m.

#### **7.2.4 Bijgebouwen**

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van bijgebouwen nooit hoger mag zijn dan de bouwhoogte van woningen.

### **7.2.5 Oppervlaktenormen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Ten aanzien van oppervlaktenormen voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:
  1. 50 m<sup>2</sup> voor erven met een kleinere oppervlakte dan 2.000 m<sup>2</sup>;
  2. 70 m<sup>2</sup> voor erven met een oppervlakte vanaf 2.000 m<sup>2</sup>;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van een aan- en uitbouw en een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het achtererfgebied van de woning.

### **7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan de toegestane bouwhoogte als bepaald in artikel 2.1 lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2 Bijlage II Besluit omgevingsrecht bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

## **7.3 Specifieke gebruiksregels**

### **7.3.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen voor permanente bewoning;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bijgebouwen als recreatief nachtverblijf, met uitzondering van bed & breakfast in woningen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen.

### **7.3.2 Bed & breakfast**

Bed & breakfast is toegestaan in of bij een bewoonde woning, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfast functie zowel in het hoofdgebouw als in bijgebouwen toegestaan,
- b. gebruik als bed & breakfast ondergeschikt is aan de hoofd functie,
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed & breakfastfunctie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofd functie,
- d. een bed & breakfast mag maximaal 9 slaapplekken aanbieden.

### **7.3.3 Woningssplitsing en onzelfstandige woonruimte**

- a. Het veranderen, vervangen of vergroten van een woning mag niet leiden tot:
  1. de vorming van een extra woning;
  2. de vorming van een extra onzelfstandige woonruimte.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.3.3 sub a en woningssplitsing toestaan, mits:
  1. Het splitsen van een woning dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwing;
  2. De woningen, nadat splitsing heeft plaatsgevonden, hebben elk een gebruiksoppervlakte van ten minste 35m<sup>2</sup>;
  3. 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;
  4. De woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
  5. 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;
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken het bepaalde in lid 7.3.3 sub b. en een extra onzelfstandige woonruimte toestaan, mits;
1. De toegevoegde onzelfstandige woonruimte dient gerealiseerd te worden binnen de bestaande bebouwing;
  2. De toegevoegde onzelfstandige ruimte een gebruiksoppervlakte van ten minste 12m<sup>2</sup> heeft;
  3. 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;
  4. De woning die gerealiseerd wordt ten gevolge van de splitsing moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
  5. 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 3 Algemene regels

### Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels**

### **9.1 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.

### **9.2 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 bouwvlak dan wel bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

### **9.3 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.

### **9.4 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:

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

### **9.5 Parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, danwel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5 onder a. indien:
  1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of,
  2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien,

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

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Toegestaan gebruik

#### 10.1.1 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. de 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.

### 10.2 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, met uitzondering van - voor zover toegestaan - een kleinschalige camping;
- c. het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan en het opgeslagen hebben van ongereede en onklare machines, voer-, vaar-, of vliegtuigen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken als opslagplaats, dan wel stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- e. de opslag van bagger en grondspecie behoudens indien en voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de wettelijke onderhoudsplicht van naastgelegen waterpartijen;
- f. het gebruiken of laten gebruiken als volkstuin voorzover gronden niet zijn voorzien van de aanduiding "volkstuin";
- g. het gebruiken of laten gebruiken als ligplaats voor woonschepen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken en woonschepen ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken met uitzondering van paardenbakken gelegen ter plaatse van een agrarisch bouwvlak;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzone-ringsplichtige inrichtingen;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
- n. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

### 11.1 Ondergeschikte afwijkingen

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

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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



## **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Den Gouden Hoeck, Burgerbrug'.