

# Abbestede 8, Callantsoog

## Bestemmingsplan

**Status:** Ontwerp  
**Gemeente:** Schagen  
**ID-code:** NL.IMRO.0441.BPABBESTEDE8-VA01  
**datum** 26 maart 2024

# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel .....	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan .....	4
1.4	Leeswijzer .....	5
2	Het project.....	6
2.1	Huidige situatie .....	6
2.2	Toekomstige situatie .....	6
3	Beleid .....	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Rijksbeleid.....	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....	8
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking .....	8
3.3	Provinciaal beleid .....	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 .....	9
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid .....	10
3.4.1	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026 .....	10
3.4.2	Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030) .....	10
3.4.3	Omgevingsvisie Schagen .....	10
3.5	Conclusie beleidskader.....	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten .....	12
4.1	Archeologie .....	12
4.2	Cultuurhistorie .....	12
4.3	Bodemkwaliteit .....	12
4.4	Water.....	13
4.5	Natuur .....	13
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.7	Spuitzonering .....	15
4.8	Verkeer en parkeren .....	15
4.9	Geluid.....	16
4.10	Luchtkwaliteit.....	17
4.11	Externe veiligheid.....	17
4.12	Duurzaamheid.....	17
4.13	M.e.r.-beoordeling.....	18
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten .....	18
5	Juridische planbeschrijving .....	19
5.1	Algemeen.....	19
5.2	Verbeelding.....	19
5.3	Planregels .....	19
5.4	Handhaafbaarheid .....	21
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	22
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	23

7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro .....	23
7.2	Participatie en procedure bestemmingsplan.....	23
REGELS .....		24
Hoofdstuk 1	Inleidende regels .....	25
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels .....	30
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	45

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie Abbestede 8 in Callantsoog de agrarische bestemming in een woonbestemming. Hierbij zal tevens de stolpboerderij gesplitst worden en een bijbehorend bouwwerk worden omgezet naar een reguliere woning. De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet passend binnen het bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij een woning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

## 1.2 Ligging plangebied

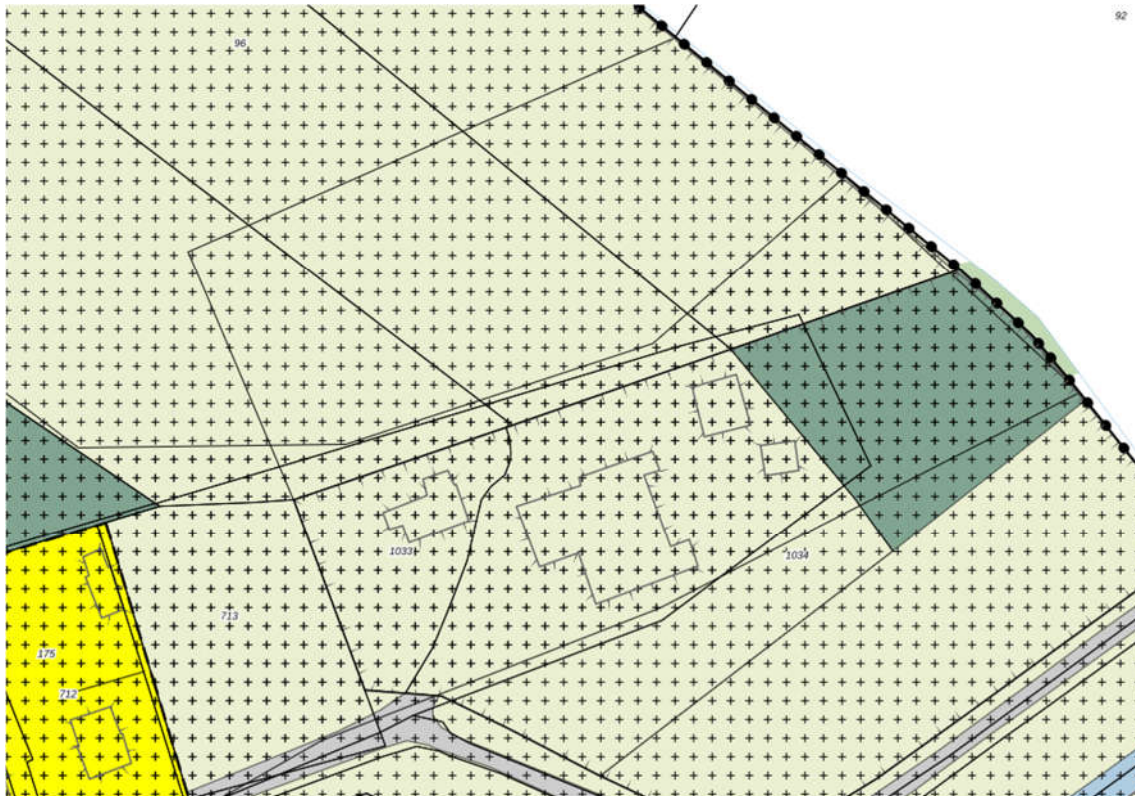
De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel in het landelijk gebied tussen Callantsoog en Groote Keeten. Het plangebied omvat het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan en nabijgelegen agrarische gronden die in eigendom zijn.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied met kadastrale grenzen

## 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', vastgesteld op 18 mei 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Schagen. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied' en 'Waarde – Archeologie 3' (deels) en 'Waarde – Archeologie 4 (deels).



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

In aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe geldt ter plaatse van het plangebied ook een het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplumgevingplan 1<sup>e</sup> tranche (vastgesteld op 30 juni 2020). In het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' is bepaald dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. het paraplumgevingplan 1<sup>e</sup> tranche (vastgesteld op 30 juni 2020). In het paraplumgevingplan 1<sup>e</sup> tranche zijn verschillende aanpassingen gedaan in alle geldende bestemmingsplannen in de gemeente Schagen, waaronder het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'.

#### 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 Het project

### 2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Abbestede 8 in Callantsoog betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel in het landelijk gebied tussen Callantsoog en Groote Keeten. De locatie ligt nabij een bebouwingscluster met meerdere woningen.

Op het perceel is een karakteristieke stolpboerderij aanwezig met dubbel vierkant (bouwjaar 1920). Daarnaast staan er enkele bijgebouwen. Op de locatie worden hobbymatig enkele paarden gehouden. De locatie is al jarenlang niet meer ten behoeve van een agrarisch bedrijf in gebruik. De locatie is echter nog agrarisch bestemd met een bouwvlak van circa één hectare groot.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

### 2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen is om de bestemming van het erf te wijzigen naar de bestemming Wonen. De stolpboerderij zal hierbij worden gesplitst in twee woningen. Daarnaast zal een bijgebouw als reguliere woning in gebruik worden genomen. Het aantal woningen op het perceel wijzigt hiermee van één naar drie. Het agrarisch bouwvlak zal worden wegbestemd.

#### *Bestemmingswijziging naar Wonen*

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd van Agrarisch naar Wonen. Hierbij gelden meerdere voorwaarden. Onder meer mag ten hoogste een vloeroppervlak van 650m<sup>2</sup> worden gebruikt, geen toename zijn van bebouwing, overtollige bebouwing moet worden gesloopt en er mag geen sprake zijn van onevenredige belasting van cultuurhistorische en milieuhygiënische waarden. Het beoogde plan voldoet aan deze voorwaarden. De bebouwing neemt met de wijziging van de bestemming niet toe. Er is geen sprake van aantasting van de cultuurhistorische en milieuhygiënische waarden (zie hoofdstuk 4).

### *Splitsing stolp*

Binnen de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid is tevens de mogelijkheid voor splitsing van de stolpboerderij opgenomen. Voorwaarde is dat de inhoud van de woningen na splitsing minimaal 300 m<sup>3</sup> bedraagt en het toevoegen van de wooneenheid via verbouwing van de stolp een positief advies van de erfgoedcommissie heeft. De overtollige bebouwing zal moeten worden gesloopt. Hier wordt invulling aan gegeven door de aanbouw bij de stolp te verwijderen zodat de stolp beter tot zijn recht komt.

Stolpen behoren tot het cultureel erfgoed van Noord-Holland. Omdat veel stolpen hun primaire agrarische functie verloren hebben, zijn in de loop der tijd veel stolpen gesloopt. Het oorspronkelijke aantal stolpboerderijen is in de afgelopen 70 jaar gehalveerd. Het voornemen voegt geen nieuwe bebouwing toe en draagt met de herbestemming, het herstel en de splitsing van de stolp en de beëindiging van de agrarische activiteiten bij aan het duurzaam behoud van een karakteristiek bouwwerk en de beoogde omgevingskwaliteiten.

### *Bewoning bijgebouw*

Het voornemen is om een bijgebouw voor permanente bewoning in gebruik te nemen. Het huidige bebouwingsperceel heeft een relatief grote omvang ten opzichte van de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing neemt in oppervlak niet toe. Planologische verdichting op het grote erf maakt geen inbreuk op de landschappelijke waarde van het gebied.

Met het initiatief wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woonruimte, zonder dat een beroep hoeft te worden gedaan op de woningvoorraad in de gemeente. In een situatie van onvoldoende aanbod van woningen voor urgent woningzoekenden is het toestaan van wonen in een bestaand gebouw op een groot perceel niet onredelijk. Er wordt bovendien aangesloten bij de woonbestemming van meerdere percelen aan weerszijden van de Abbestede en er is geen sprake van inbreuk van belangen van derden, waaronder de bedrijfsvoering van omringende (agrarische bedrijven).

## 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 dienen te vinden.

### 3.2 **Rijksbeleid**

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

Vanaf 1 januari 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting 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 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

#### *Betekenis voor het project*

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een voormalig agrarisch bedrijfsperceel

#### 3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven 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*

Met onderhavig bestemmingsplan is uitsluitend sprake van een gebruikswijziging. Er worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. 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.



### 3.3 Provinciaal 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 hoofdambitie 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 zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn. Artikel 6.10 (Kleinschalige woningbouwontwikkeling) is niet van toepassing aangezien uitsluitend sprake is van een gebruikswijziging, er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

#### Artikel 6.41: Bijzonder provinciaal landschap

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Callantsoog. In de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen die tot doel hebben om het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland te beschermen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) omvat gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is zo concreet mogelijk beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelleefgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. Per locatie kan aan de hand van de kernkwaliteiten een zorgvuldige afweging worden gemaakt welke ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk en welke niet wenselijk zijn. Hierdoor is er ruimte voor maatwerk en gebiedsgerichte differentiatie.

De kernkwaliteiten van het BPL Callantsoog zijn:

- Aardkundige en landschappelijke karakteristiek
  - Contouren voormalig eiland Callantsoog en nollen;
  - Contrast tussen oude polders en jonge polder
- Openheid en ruimtebeleving
  - Zicht vanaf duinen en dijken;
  - Habitat voor weidevogels
- Ruimtelijke dragers
  - Duinen en dijken als hoge randen van de polders
  - Oude ontginningsdijken en wegen in de polder

Het BPL Callantsoog maakt deel uit van het ensemble Zijpe- en Hazepolder in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Het BPL Callantsoog ligt tegen het jonge duinlandschap aan en omvat het oorspronkelijke eiland Callantsoog en het aandijkingenlandschap eromheen. In het polderlandschap zijn nog steeds enkele nollen aanwezig. De polders hebben een overwegend open en kleinschalig karakter met een blokverkaveling.

Met de voorgenomen ontwikkeling blijft de huidige verkaveling in tact. Er wordt geen bebouwing toegevoegd waardoor geen sprake van een aantasting van de openheid. Met het wegbestemen van het agrarisch bouwvlak van circa één hectare blijft deze openheid richting de toekomst ook geborgd. Het wegbestemen van het agrarisch bouwvlak heeft bovendien (richting de toekomst) een positieve invloed op het habitat voor weidevogels.

#### Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. In voorgaand tekst is onder het kopje 'Bijzonder provinciaal landschap' toegelicht dat geen sprake is van een aantasting van de kernkwaliteiten van het Bijzonder provinciaal landschap. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en een groot agrarisch bouwvlak wegbestemd. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

### **3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### *3.4.1 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026*

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. Met het toevoegen van een woning in de stolpboerderij en het omzetten van een bijgebouw in een woning worden per saldo twee woningen toegevoegd op de locatie. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord. In het Woonakkoord wordt de afspraak gemaakt dat kleinschalige ontwikkelingen als deze in het vervolg niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

#### *3.4.2 Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)*

Eind 2020 hebben de regiogemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland het convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 getekend (KwK 2020-2030). Met de ondertekening van het convenant bevestigen de gemeenten de regionale samenwerking te continueren, ten bate van de woningmarkt. Een van de afspraken in het KwK 2020-2030 is het continueren van regionale afstemming van woningbouwplannen en het op adaptieve wijze programmeren van het woningbouwprogramma. De vier gemeenten maken in het KwK 2020-2030 afspraken van welk basisscenario wat betreft aantal woningen de gemeenten uit gaan.

In het KwK 2020-2030 is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

#### *Betekenis voor het project*

Het onderhavige project geeft invulling aan een concrete woningbehoefte en is passend binnen het KwK 2020-2030.

#### *3.4.3 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. Omdat sprake is van het toevoegen van twee woningen is het opnemen van een deel goedkope koop of sociale huur niet aan de orde.

### **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 het Besluit ruimtelijke ordening 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 project*

De mogelijk in de ondergrond van het plangebied aanwezige archeologische waarden zijn beschermd met de archeologische dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4. Het bestemmingsplan maakt binnen het plangebied een wijziging van het gebruik mogelijk. Er worden geen bodemingrepen gedaan. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

### 4.2 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *Betekenis voor het plan*

De locatie maakt onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied. Er is geen sprake van bodemingrepen waardoor aardkundige waarden niet worden aangetast. Stolpen zijn in Noord-Holland onderdeel van het cultuurhistorisch erfgoed. Herbestemming kan bijdragen aan het behoud van stolpen. Met het onderhavige initiatief voor het gebruik van de stolp als burgerwoning en splitsing wordt hier invulling aan gegeven.

### 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 (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 plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

*Betekenis voor het project*

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Er vinden als gevolg van de functiewijziging geen bodemingrepen plaats.

In 2019 heeft een asbestsanering op de locatie plaatsgevonden. Dit maakt de bodem op de locatie asbestverdacht. Om die reden is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Tijdens dit onderzoek is op enkele locaties een lichte concentratie aan asbest aangetoond. Het aange- toonde gehalte geeft geen aanleiding tot aanvullend of nader onderzoek.

#### 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 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) 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 gebruikswijzigingen, zoals in het onderhavige geval, geldt dat het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geen waterschapsbelang heeft. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig.

#### 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 project*Gebiedsbescherming

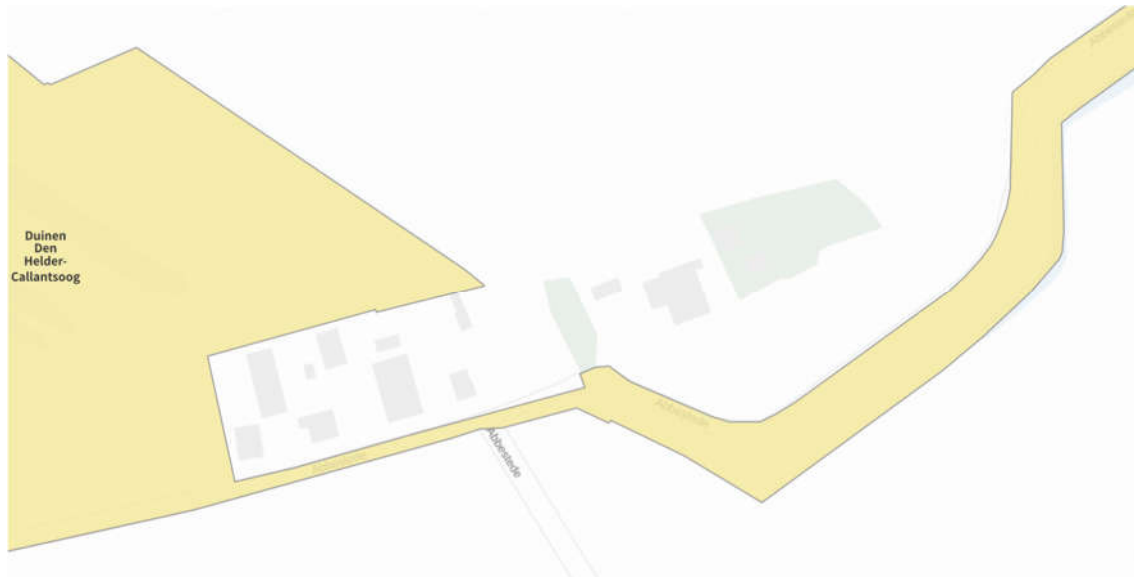
In de directe nabijheid van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Duinen Den Helder – Callantssoog'. Omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd is geen sprake van directe negatieve gevolgen zoals licht of optische verstoring. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd waardoor geen verstoring meer optreedt als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het perceel en het komen en gaan van zwaar verkeer. Het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak van circa één hectare en het toevoegen van twee woningen in de bestaande bebouwing heeft per saldo een positief effect op het Natura 2000-gebied.

Er is voor zowel de gebruiksfase als de aanlegfase een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd<sup>2</sup>. Uit deze berekeningen volgt dat er in de gebruiksfase en de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling, met toepassing van interne saldering, geen netto toename van de stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jaar in de omliggende Natura 2000-gebieden optreedt. Effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zijn daarmee op

<sup>1</sup> Asbestonderzoek NEN 5707 – Abbestede 8 te Callantssoog, Bodembemonstering BV, 7 april 2023

<sup>2</sup> Onderzoek stikstofdepositie Abbestede 8 Callantssoog, DNS Planvorming BV, 12 oktober 2023

voorhand uit te sluiten. Voor het project is geen Wnb-vergunning benodigd voor het onderdeel stikstofdepositie, op basis van de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie.



Afbeelding 4.1: Begrenzing Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantssoog nabij plangebied

De locatie maakt onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap. De agrarische percelen bieden geschikt habitat voor weidevogels. Momenteel kan het geldende bouwvlak binnen het plangebied volgens het bestemmingsplan volledig worden bebouwd. Met de voorgenomen ontwikkeling zal dit bouwvlak worden opgeheven. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd waardoor geen verstoring meer optreedt als gevolg van bedrijfsactiviteiten op het perceel en het komen en gaan van zwaar verkeer. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt geen bebouwing of opgaande beplanting toegevoegd. Met de onderhavige ontwikkeling wordt per saldo een bijdrage geleverd aan het weidevogelleefgebied ten opzichte van de voormalige situatie en de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan nu biedt.

Het erf en de bebouwing ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland.

#### Soortenbescherming

De aanbouw van de stolp zal worden gesloopt. De aanbouw is voorzien van nieuwe dakplaten en er is geen sprake van een spouwmuur of invliegopeningen. Het gebied zal hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht.

Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

## 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*

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend woningen aanwezig. Er zijn geen andere functies en bedrijven die een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

## 4.7 Spuitzonering

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. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

#### *Betekenis voor het project*

Rondom het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Er is onderzoek uitgevoerd naar spuitzonering<sup>3</sup>.

Het feitelijk gebruik van de gronden bestaat uit grasland en weidegrond. Een mogelijk toekomstig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de agrarische gronden in de nabijheid van het plangebied staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg. Voor het grootste deel van de agrarische bestemde gronden geldt dat deze in eigendom zijn. In dit bestemmingsplan is bepaald dat op deze gronden geen chemische bestrijdingsmiddelen toegepast mogen worden.

De kadastrale percelen C197 en C697 zijn in eigendom bij derden. Perceel C197 is in particulier eigendom. Het bestaat uit grasland dat wordt gebruikt voor het weiden van paarden. Perceel C697 is in eigendom bij De Staat en bestaat uit grasland (berm) langs de weg. Het telen van gewassen is gelet op de begrenzing en omvang van deze percelen niet reëel.

Op grond van de bepalingen in het bestemmingsplan en de status 'Bijzonder provinciaal landschap' is boom- en fruitteelt niet toegestaan. Dit geldt ook voor permanente bollenteelt. Op grond hiervan zou enkel de teelt van gewassen met neerwaarts spuiten van gewasbeschermingsmiddelen kunnen plaatsvinden. Hiervoor geldt een richtafstand van 12,5 meter waar bij de niet in eigendom zijnde percelen tot de woningen ruimschoots aan wordt voldaan.

Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Agrarische bedrijven worden bovendien niet in hun mogelijkheden beperkt omdat in de huidige situatie al sprake is van een bedrijfswoning op het perceel. Spuitzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.8 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.

<sup>3</sup> Onderzoek spuitzonering Abbestede 8 Callantsoog, DNS Planvorming BV, 23 juni 2023

**Betekenis voor het project**

De verkeersgeneratie neemt volgende kencijfers van de CROW toe met circa 17 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een beperkte toename, wat een gering en verantwoord effect zal hebben op de omliggende ontsluitingswegen.

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor een vrijstaande woning in de categorie 'koop' binnen het gebied 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Voor twee-onder-één-kapwoningen is de categorie 'Koop, twee-onder-een-kap' gehanteerd waarbij de parkeernorm 2,2 parkeerplaats per woning bedraagt. Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.

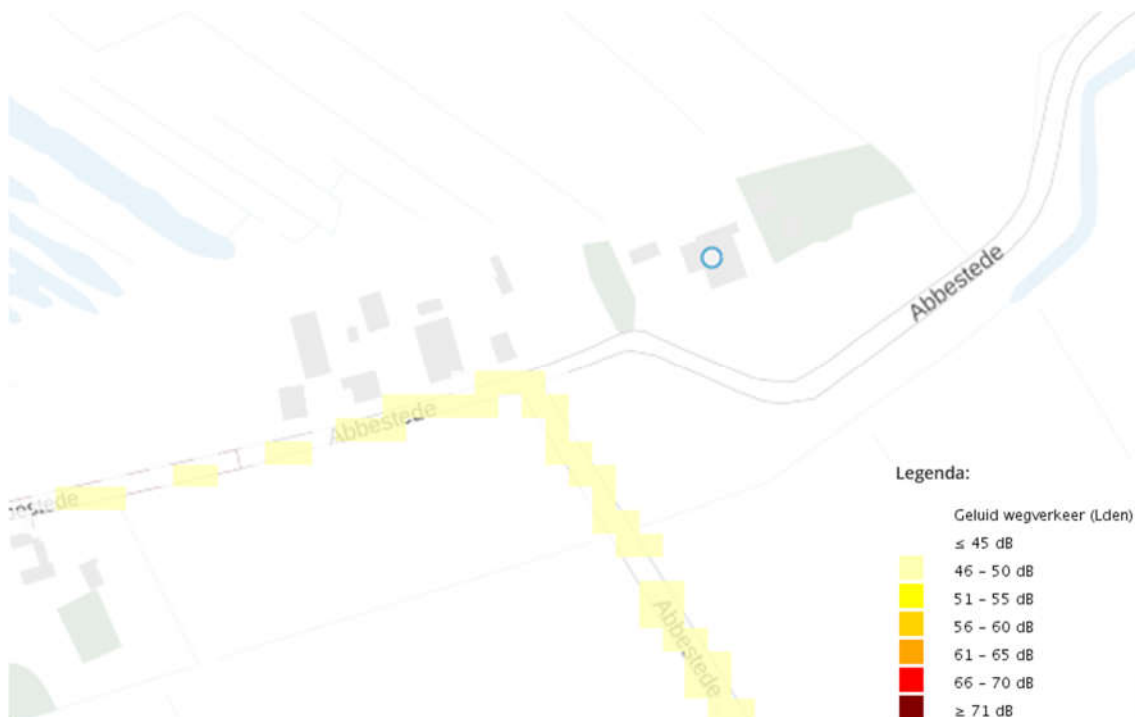
## 4.9 Geluid

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 wegverkeerslawaai 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**

De locatie ligt aan een weg waar uitsluitend sprake is van bestemmingsverkeer. Uit raadpleging van de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving ([www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl)) volgt dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Abbestede. Het aspect wegverkeerslawaai staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.



Afbeelding 4.1: Geluidbelasting wegverkeer (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))



#### 4.10 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 getalsmatige 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.

#### 4.11 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 op de website atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

#### 4.12 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*

Er is sprake van bestaande gebouwen die worden verbouwd en niet worden aangesloten op het gasnet. De woningen zullen duurzaam worden verwarmd.

#### **4.13 M.e.r.-beoordeling**

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

*Betekenis voor het project*

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de realisatie het toevoegen van twee woningen in bestaande gebouwen, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

#### **4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten**

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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 verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. 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 staat 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 komt de volgende bestemming voor:

- Agrarisch
- 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*

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
  - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
  - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
  - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
  - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch

Een deel van de gronden binnen het plangebied zijn als 'Agrarisch' bestemd. Dit betreft de agrarisch in gebruik zijnde gronden waar op grond van het voorgaande bestemmingsplan een bouwvlak was opgenomen. Dit bouwvlak wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd. Verder is aangesloten bij de agrarische bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe en is aanvullend bepaald dat het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan.

- Artikel 4: Wonen

Voor de gronden van het bestaande erf binnen plangebied geldt de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen. Binnen het bouwvlak van de stolp zijn twee woningen toegestaan. Binnen het tweede bouwvlak is één woning toegestaan.

- Artikel 5: Waarde – Aardkundig Waardevol Gebied

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig Waardevol Gebied' ter bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem.

- Artikel 6 en 7: Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemmingen)

Voor de locatie gelden archeologische dubbelbestemmingen ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

### *Hoofdstuk 2 Algemene regels*

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 8: Antidubbeltelregel

Op grond van de anti-dubbeltelregel 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 9: Algemene bouwregels

Op basis van dit artikel zijn specifieke kleine overschrijdingen van grenzen in het horizontale vlak bij recht toegestaan. In de algemene bouwregels is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels ten aanzien van geringe overschrijdingen.

#### *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 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 de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. 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 wordt een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

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. Het plan is reeds afgestemd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie paragraaf 4.3). Vooroverleg met de provincie vindt op de gebruikelijke wijze plaats.

### **7.2 Participatie en procedure bestemmingsplan**

Omwonenden zijn geïnformeerd zijn over het planvoornemen. Hier zijn geen bezwaren tegen het plan uit naar voren gekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 2 november 2023 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 konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

# REGELS



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Abbestede 8, Callantsoog' met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPABBESTEDE8-VA01 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- of bedrijfsuitoefening aan huis

het uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, technisch gebied of daarmee gelijk te stellen activiteiten, niet zijnde detailhandel, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.9 bestand

- 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. bestand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
  1. bestand ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

**1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 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;

**1.13 bouwen**

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

**1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwlaag**

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

**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 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;

**1.21 gebouw**

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

**1.22 hoofdgebouw**

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

### 1.23 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;

### 1.24 mantelzorg

het op basis van vrijwilligheid en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

### 1.25 overkapping

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

### 1.26 peil

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

### 1.27 prostitutie

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

### 1.28 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;

### 1.29 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;

### 1.30 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;

### 1.31 wonen

het bewonen van een woning;

### 1.32 woning

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

**1.33 woonhuis**

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

## **Artikel 2    Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1    de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.2    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 inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4    de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.5    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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. recreatief medegebruik,

met de daarbij behorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen ten behoeve van paardrijden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- h. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- i. waterlopen- en partijen.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming worden gebouwd.

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

#### 3.3 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 ten behoeve van exploratie en exploitatie van diepe delfstoffen (met uitzondering van seismologisch onderzoek);
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van energieopwekking door middel van biomassavergisting;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van stalling van voertuigen, vaartuigen of kampeermiddelen en het opslaan van goederen en/of materialen van niet-agrarische herkomst in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van al dan niet afgedankte goederen en materialen;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van de onbebouwde gronden als motorcrossterrein;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van seizoenarbeiders;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van nevenactiviteiten in de vorm van verkoop van streekproducten buiten het bouwvlak;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van een grotere oppervlakte aan nevenactiviteiten dan is weergegeven in artikel 2.1 onder u;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor productiebos;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als kampeerterrein;

- l. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning voor bewoning door een derde die geen functionele binding heeft met de landbouwinrichting waarvan de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt;
- m. het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

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

#### **3.4.1 Verbod**

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

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

#### **3.4.2 Uitzondering op het verbod**

- a. Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
  - 1. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
  - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende omgevingsvergunning.
- b. Het verbod zoals bedoeld in 3.4.1 onder e is niet van toepassing ter plaatse van de gebiedsaanduiding "overige zone - bollenconcentratiegebied".

#### **2.7.3 Voorwaarden omgevingsvergunning**

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de landschappelijke waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met:
  1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
  2. mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen,

met de daarbij behorende:

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mag uitsluitend een woonhuis worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan:
  1. 60 m<sup>2</sup>, bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
  2. 100 m<sup>2</sup>, bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;

met dien verstande dat:

- ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet in dit percentage is begrepen;
  - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
  - c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar aan wordt gebouwd, indien deze meer is;
  - d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
  - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 5,00 m bedragen, indien de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitgevoerd met kap zal de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedragen;
  - f. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.



### 4.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

## 4.3 Specifieke gebruiksregels

### 4.3.1 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 is ondergeschikt aan de hoofdfunctie,
- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bed and breakfastfunctie bedraagt niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie,
- d. een bed & breakfast mag maximaal 9 slaappleatsen aanbieden.

### 4.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

## 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 4.4.1 Woningplitsing en onzelfstandige woonruimte

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.2 sub a. en woningplitsing 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;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.2 sub a. 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.

#### **4.4.2 Paardrijdbak**

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3.2 sub d. in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:

- a. de bouwhoogte van het hekwerk rond de paardrijdbak ten hoogste 1,5 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak ten hoogste 6 m bedraagt, waarbij de lichtarmaturen zodanig worden aangebracht dat geen lichthinder optreedt buiten de paardrijdbak;
- c. de omvang van de paardrijdbak ten hoogste 1200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de paardrijdbak zo dicht mogelijk bij de woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat de paardrijdbak binnen 35 m van de woning wordt gesitueerd en niet verder mag strekken dan 100 m uit de woning;
- e. er beplanting aan de wegzijde van de paardrijdbak wordt aangebracht, indien de paardrijdbak aan een weg is gelegen;
- f. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens bij opslag van mest, minimale afstand 25 m tot de woonbestemmingsgrens bij stalling, minimale afstand 30 m tot de woonbestemmingsgrens bij rijdbak).

## **Artikel 5 Waarde - Aardkundig waardevol gebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Aardkundig waardevol gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van het aardkundig waardevolle reliëf en de geologisch waardevolle opbouw van de bodem.

### **5.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **5.3.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk, waarvoor omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van de aardkundige waarden.

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

#### **5.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de in 5.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het rechttrekken van natuurlijke waterstromen;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- d. het verlagen of verhogen van het maaiveld;
- e. het aanleggen van bos of boomgaard, voor zover de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos of boomgaard kunnen worden aangemerkt;
- f. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- g. het uitvoeren van andere grondbewerkingen.

#### **5.4.2 Uitzondering**

Het in lid 5.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen waaronder in ieder geval wordt verstaan ploegen, eggen, het uitbaggeren van sloten en greppels, of werken en werkzaamheden die reeds vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

#### **5.4.3 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 5.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de aardkundige waarden.

## Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;

#### 6.2.2 Uitzondering

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

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 40.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

#### 6.4.1 Verbod

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

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,35 m en met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> ;

- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,35 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **6.4.2 Uitzondering**

De onder 6.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

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

#### **6.4.3 Voorwaarden**

De onder 6.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

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

#### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Algemeen

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

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

#### 7.2.2 Uitzondering

Het in 7.2.1 bedoelde verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.1, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. alvorens het bevoegd gezag de afwijking bij een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.3 verleent, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

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

#### 7.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de in lid 7.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het rooien of vellen van houtopstanden;
- c. de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> en op een grotere diepte dan 0,50 m;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- e. het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage;
- f. het in de grond brengen van voorwerpen op een grotere diepte dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> ;

- g. het verrichten van graafwerkzaamheden dieper dan 0,50 m en met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **7.4.2 Uitzondering**

De onder 7.4.1 bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist:

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

#### **7.4.3 Voorwaarden**

De onder 7.4.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden onevenredig kunnen worden verstoord:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
  - 2. een verplichting de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- d. alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wordt verleend, wordt om deskundig advies op het gebied van archeologie gevraagd.

#### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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 bouw 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;
  3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

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

## Artikel 10 Algemene gebruiksregels

### 10.1 Toegestaan gebruik

#### 10.1.2 Beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woningen en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. het geen detailhandel of horeca betreft;
- c. het beroep/bedrijf wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep of bedrijf plaatsvindt;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt;
- f. de activiteit geen afbreuk doet aan het woonkarakter en/of agrarische karakter van de omgeving.

### 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;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor paardenbakken;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneeringsplichtige inrichtingen;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van gebouwen als groepsaccommodatie;
- l. het gebruiken of laten gebruiken van vaste kampeermiddelen, recreatiewoningen en zomerwoningen voor permanente bewoning;
- m. het gebruiken of laten gebruiken van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte.

### 10.3 Parkeren

- e. Een omgevingsvergunning voor het uitbreiden of wijzigen van de functie van een bouwwerk wordt slechts verleend indien in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk behoort, in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald aan de hand van het bepaalde in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.
- f. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 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;
3. strikte toepassing van de nota leidt tot een bijzondere hardheid, die niet door dringende redenen/noodzaak wordt gerechtvaardigd;

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

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

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

## 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 'Abbestede 8, Callantsoog'.