

Bestemmingsplan

Waarland - Westkade 10

Documentstatus: Ontwerp



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan

Waarland - Westkade 10

Documentstatus: Ontwerp

Fase: ontwerp
Datum: 18-12-2015



Inhoudsopgave

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	
1.2 Geldende planologische regeling	
1.3 Leeswijzer	
Hoofdstuk 2 De bestaande situatie	3
2.1 Ligging en ontsluiting	
2.2 Ontstaan en ontwikkeling	
2.3 Ruimtelijke en functionele structuur	
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Gemeentelijk beleid	
Hoofdstuk 4 Onderzoeken	11
4.1 Wegverkeerslawaaï	
4.2 Bedrijven en milieuhinder	
4.3 Luchtkwaliteit	
4.4 Externe veiligheid	
4.5 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem	
4.6 Waterhuishouding	
4.7 Ecologische waarden	
4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	
4.9 Duurzaamheid	
4.10 Kabels en leidingen	
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	15
5.1 Ruimtelijke inpassing	
5.2 Bebouwing	
5.3 Groen en water	
5.4 Verkeer en parkeren	
5.5 Uitgangspunten bestemmingsplan	
Hoofdstuk 6 Juridische toelichting	17
6.1 Juridische vormgeving	
6.2 Bestemming(en)	
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	18
7.1 Economische uitvoerbaarheid	
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	

REGELS

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	21
Artikel 1	Begrippen	21
Artikel 2	Wijze van meten	26
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	27
Artikel 3	Wonen - 3	27
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	29
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	29
Artikel 5	Algemene afwijkingsregels	30
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	31
Artikel 6	Overgangsrecht	31
Artikel 7	Slotregel	32

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1	Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis
------------------	--

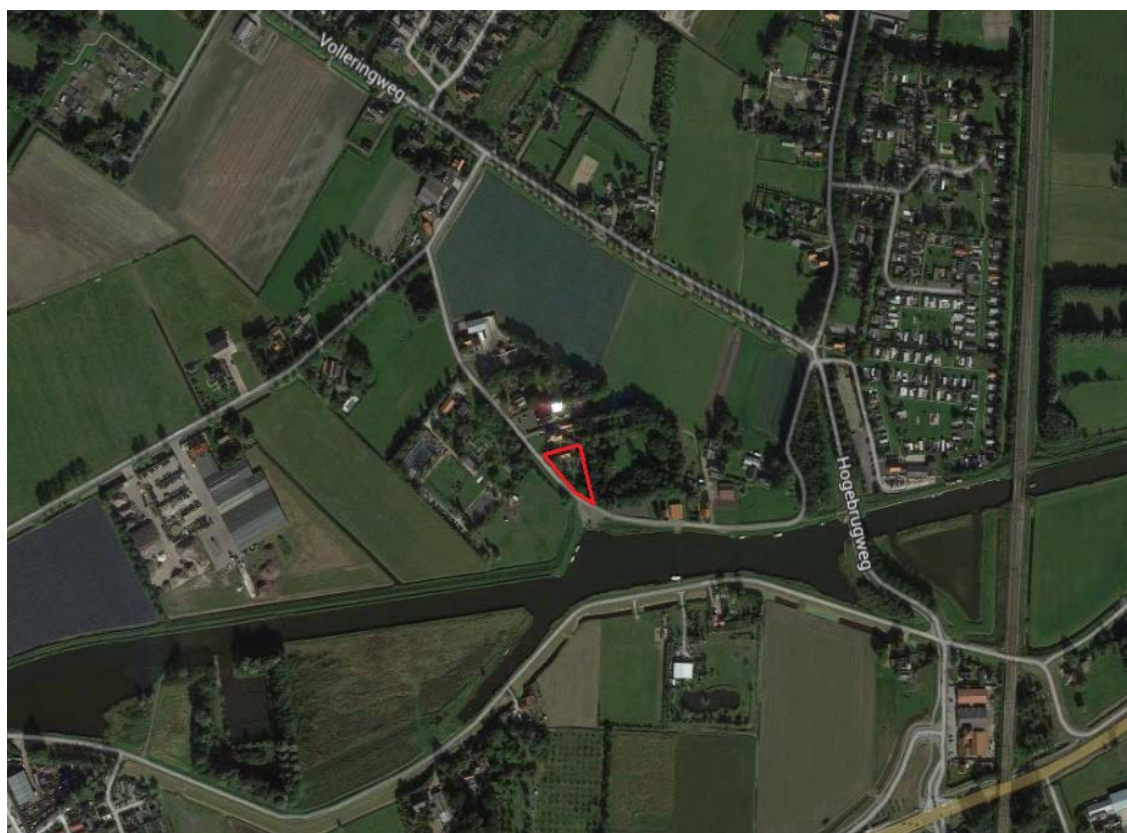
TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Westkade 10 in Waarland (gemeente Schagen) staat een kleine vrijstaande woning, met een (aangebouwde) schuur. De eigenaar van deze woning (hierna: de initiatiefnemer) woont op het naburige perceel (Westkade 12). De initiatiefnemer wil de bestaande woning en schuur op het perceel Westkade 10 vervangen door een nieuwe woning. Hierdoor komt de fraaie karakteristieke stolp van de initiatiefnemer ruimtelijk en functioneel beter tot zijn recht. De stolp zit nu ingeklemd tussen de naburige woningen op nummer 10 en 16.

Voor de nieuwbouw worden de bestaande woning en schuur gesloopt. De vrijkomende oppervlakte wordt teruggebouwd in de nieuwe woning ten zuiden van de bestaande woning op hetzelfde perceel. In de volgende afbeelding staat het perceel (het plangebied) aangegeven.

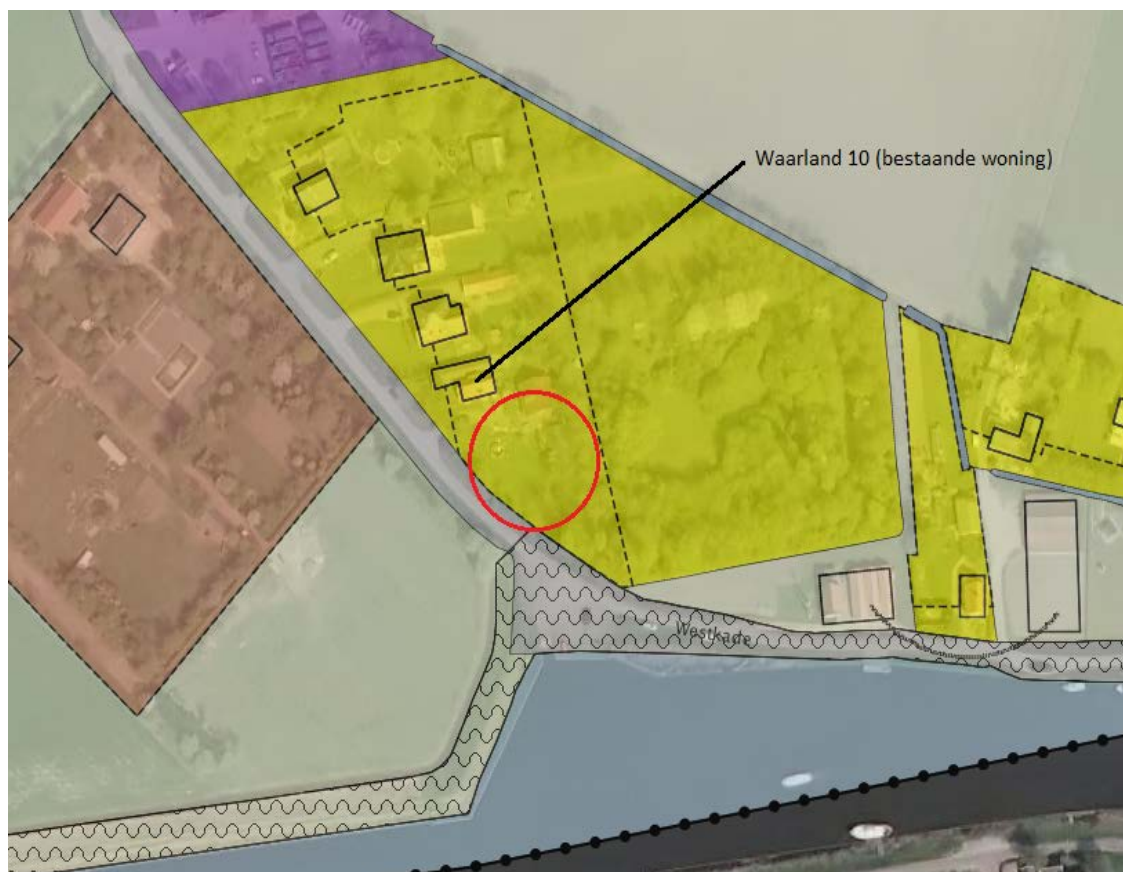


Het plangebied (rood omlijnd)

1.2 Geldende planologische regeling

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Waarland (vastgesteld op 15 mei 2012). Het plangebied heeft daarin de bestemming "Wonen - 3" met op de plaats van de bestaande woning en schuur een bouwvlak. Op een groot deel van het plangebied is, ook ter plaatse van de gewenste nieuwe bouwlocatie, de aanduiding 'erf' aangegeven. De geldende bestemming staat de gewenste nieuwe woning toe. Voor de nieuwe woning moet een nieuw bouwvlak worden geregeld, het bouwvlak van de te slopen bebouwing moet worden verwijderd. Het bestemmingsplan "Waarland" geeft hiervoor geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden. De ontwikkeling kan wel mogelijk worden gemaakt met een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch regeling die de hiervoor genoemde ontwikkelingen mogelijk maakt.

In de volgende afbeelding is de bestaande planologische situatie weergegeven. De locatie van de nieuwe woning is aangegeven door middel van een rode cirkel.



Fragment bestemmingsplan Waarland

1.3 Leeswijzer

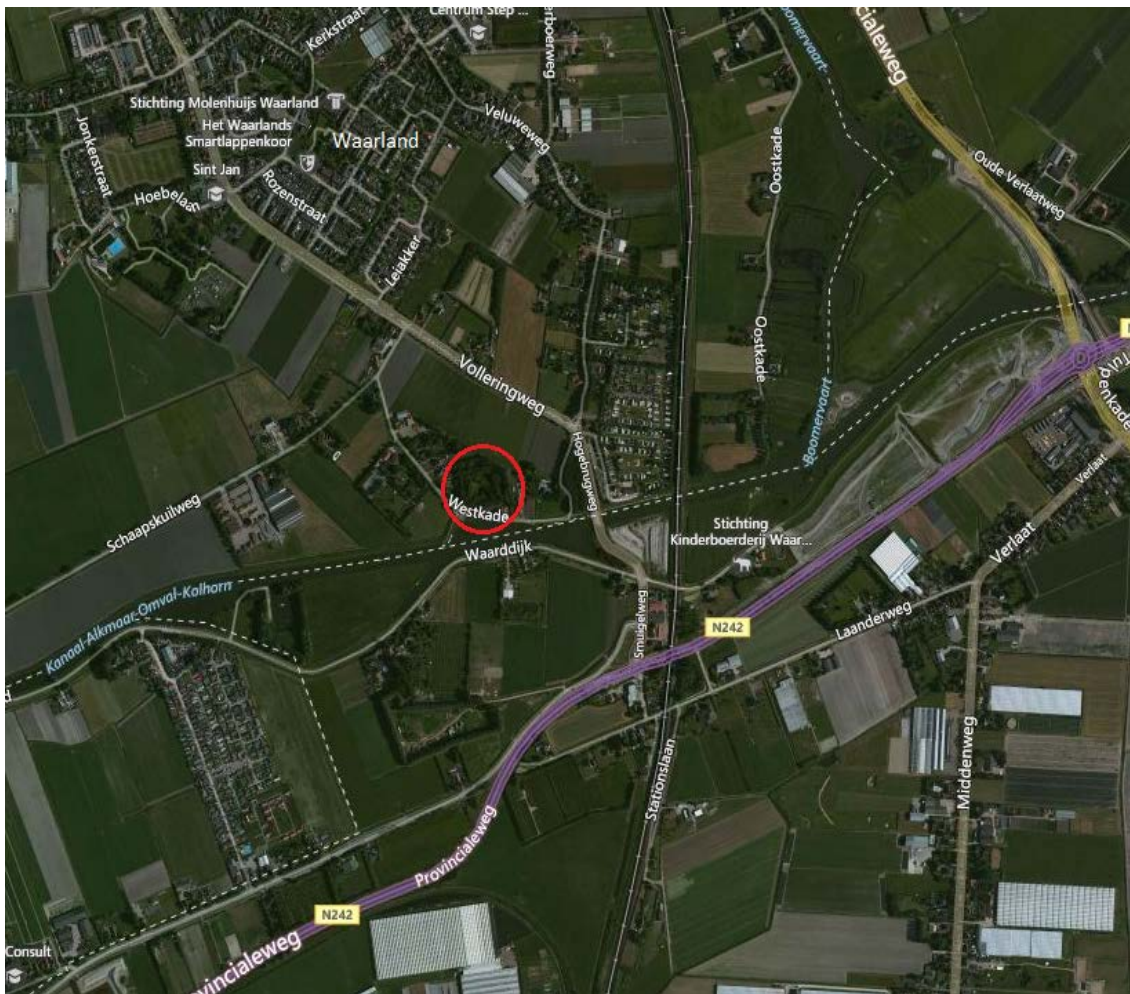
Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande situatie. De bestaande situatie is het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling ingepast moet worden. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende en van belang zijnde beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. De planbeschrijving, waaronder een beschrijving van de gewenste ontwikkeling staat in hoofdstuk 5. De realisatie van de gewenste situatie is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 De bestaande situatie

De gewenste ontwikkeling moet op een goede manier ingepast worden in de bestaande situatie. Om die reden wordt in dit hoofdstuk de bestaande situatie nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt bij de beschrijving van de gewenste situatie ook ingegaan op de inpassing in de bestaande situatie.

2.1 Ligging en ontsluiting

Het plangebied betreft het perceel Westkade 10 te Waarland. Het gebied ligt zuidelijk van de kern Waarland in het landelijk gebied. De Westkade loopt langs het perceel in noordelijke en oostelijke richting naar de Schaapskuilweg en de Volleringweg. Deze laatste is één van de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern Waarland met de provinciale weg N242. In onderstaande afbeelding is de ligging in de omgeving te zien.



De locatie van het plangebied (rode cirkel) in de omgeving

Zuidelijk langs de Westkade ligt het kanaal Alkmaar (Omval) - Kolhorn. Dit is een recreatieve (toer)vaar/kano/schaatsroute voor onder meer de kleine recreatieve vaart. Daarnaast is dit kanaal een route voor de beroepsvaart. Nabij het plangebied ligt een parkeerruimte/opstapplaats van en naar het water.

2.2 Ontstaan en ontwikkeling

Waarland betekent laagland. De geschiedenis van het dorp Waarland hangt nauw samen met de strijd tegen het water. Het geheel bestond lange tijd uit verschillende eilandjes en meren die later werden drooggelegd. De Sloopgaard, de Bleekmeer, de Schaapskuilmeer, de Speketer, de Koetenburg, en het Koog waren allemaal meren die zijn drooggelegd. De Waarlandpolder, waarin het plangebied ligt, is in 1575 met behulp van een van de eerste watermolens droog gelegd. De Oude Sloopgaard werd in 1590 droog gelegd, deze lag binnen de ringdijk van de polder Heerhugowaard en werd later bij het Waarland gevoegd.

In 1948 was er de ruilverkaveling van de Waarland- en de Sloopgaardpolder. In 1960 volgde de verkaveling van de Speketerspolder, de Schaapskuilpolder en de Bleekmeer. Het bebouingslint langs de Westkade is deels van voor de ruilverkaveling en deels daarna gerealiseerd. De bebouwing was oorspronkelijk vooral ten behoeve van de landbouw, onder meer de stolp van de initiatiefnemer, maar inmiddels zijn het woningen. De bouwlocatie van de nieuwe woning ligt bij een bosperceel tussen de twee bebouingslinten in. Dit bosperceel heeft geen beschermde natuurlijk en landschappelijke waarde en valt niet onder de werking van de Boswet.

2.3 Ruimtelijke en functionele structuur

De ontwikkeling vindt plaats op een bosperceel dat, zoals in 2.1 en 2.2 genoemd, in het bebouingslint langs de Westkade in het landelijk gebied ten zuiden van Waarland ligt. De woonbebouwing aan de Westkade omvat een tweetal linten, dat in de bocht door middel van het bosperceel wordt gescheiden. De bestaande woning en schuur maken deel uit van het noordwestelijk gelegen lint.

De bestaande bebouwing staat geheel noordelijk op het perceel. Het betreft een kleine vrijstaande woning. Aan de woning is een smal lang bijgebouw gebouwd. De oppervlakte van de woning en bijgebouw is gezamenlijk 150 m². Achter de woning is nog één bijgebouw aanwezig. Alle gebouwen bestaan uit één bouwlaag met een kap. In onderstaande foto staat het aanzicht op de bebouwing vanaf de Westkade.



Foto bestaande situatie bebouwing

De gronden in het plangebied direct ten zuiden van de bestaande bebouwing zijn ingericht als tuin. Het overige deel van het plangebied is ingericht met bos. In de onderstaande foto staat de bestaande situatie van het erf aangegeven. Dit is de locatie waar de nieuwe woning gebouwd wordt.



Foto bestaande situatie erf

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld op het vlak van bouwmogelijkheden van de gewenste ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)* is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. De structuurvisie is in het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)* vertaald in juridische regels. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen.

Het plangebied ligt, zoals aangegeven in 2.1, langs het kanaal tussen Alkmaar en Kolhorn (een rijksvaarweg). Over dit kanaal mogen schepen varen met een CEMT klasse II (Kempenaar). In het Barro is opgenomen dat rond rijksvaarwegen vrijwaringszones in acht genomen moeten worden, vanwege de veiligheid van de scheepvaart op deze vaarwegen. Bij een rijksvaarwegen waarover CEMT klasse II vaartuigen mogen varen, bedraagt deze vrijwaringszone 10 meter aan weerszijden. Het plangebied ligt buiten deze vrijwaringszone. Deze heeft geen invloed op de gewenste ontwikkeling.

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de *Ladder voor duurzame verstedelijking* gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied. In dit plan is echter geen sprake van een grotere verstedelijking van het landelijk gebied. De invulling in het plangebied betreft de vervanging van een bestaande woning. De nieuwe woning heeft dezelfde afmetingen als de bestaande woning. De Ladder is daarom niet van toepassing en hoeft niet verder doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Het project is voorbesproken met de provincie Noord-Holland en is voorgelegd aan het expertteam Ruimte voor Ruimte. Het expertteam is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

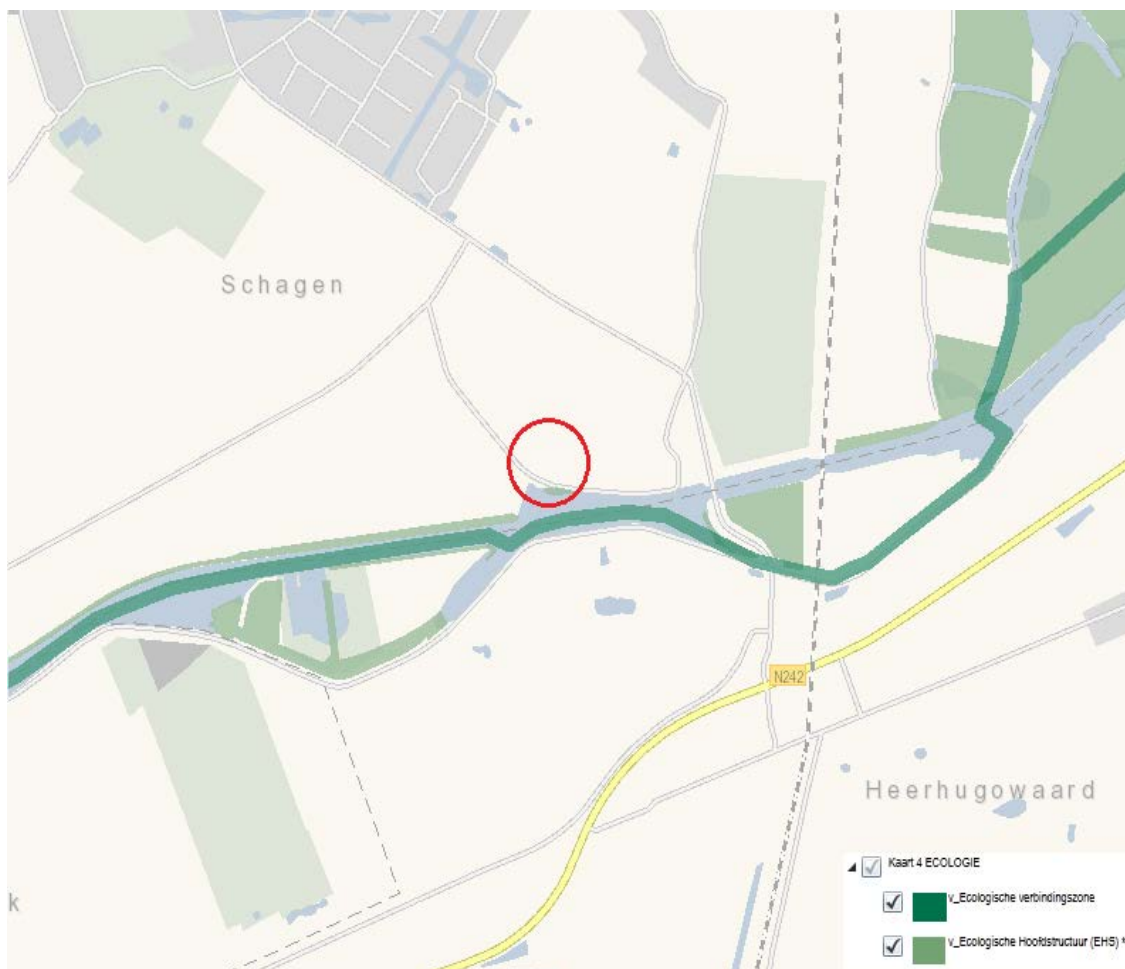
In de *Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)* zijn de beleidsuitgangspunten uit de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* juridisch vastgelegd. In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan, omdat dit buiten bestaand bebouwd gebied ligt. In onderstaande afbeelding is het bestaand bebouwd gebied weergegeven. De nieuwbouwlocatie ligt hier buiten. Er is echter sprake van een vervangende nieuwbouw, waarbij de te slopen oppervlakte dezelfde is als de nieuw te bouwen oppervlakte. Hierdoor is geen sprake van een toename, maar van een verschuiving van bebouwd gebied in het landelijk gebied.



De begrenzing van het bestaand bebouwd gebied in en rond het plangebied (rode cirkel)

Ecologische hoofdstructuur en provinciale Ecologische Verbindingszones

Het kanaal direct ten zuiden van het plangebied is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als ecologisch verbindingzone (EVZ). Direct ten zuiden van het plangebied is in een klein stuk grond in de PRV aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De overige gebieden die zijn aangewezen als EHS liggen op wat grotere afstand ten oosten en westen van het plangebied. In de volgende afbeelding staan de EHS en de EVZ rond het plangebied (rode cirkel).



Ecologische Hoofdstructuur en Ecologische Verbindingszone rond het plangebied (rode cirkel)

In de PRV zijn regels opgenomen voor de bescherming van de EHS en EVZ. Wanneer een dergelijk gebied in het plangebied van een bestemmingsplan ligt, moet hiervoor bijvoorbeeld een passende bestemming worden opgenomen. Daarbij is het van belang dat de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden beschermd worden. In het geval van dit bestemmingsplan liggen deze gebieden buiten het plangebied. De toetsing van de ontwikkeling aan de ecologische waarden, ook van deze gebieden, vindt plaats in paragraaf 4.7.1.

Vrijwaringszone (waterkering)

Aan weersijden van het kanaal ten zuiden van het plangebied zijn regionale waterkeringen aanwezig. Deze hebben een vrijwaringszone die is aangegeven in de PRV (zie de volgende afbeelding).



De ligging van de vrijwaringszone rond het plangebied (rode cirkel)

Volgens de provinciale verordening moet het bestemmingsplan binnen de genoemde vrijwaringszones reconstructies van de waterkeringen niet onmogelijk maken. In de betreffende zone wordt in principe geen nieuwe bebouwing voorzien. De nieuw te bouwen woning komt meer noordelijk van deze vrijwaringszone. Hiermee blijft er ruimte over voor reconstructies van waterkeringen. In het bestemmingsplan "Waarland" is voor deze vrijwaringszone een dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering" opgenomen. Deze dubbelbestemming ligt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan en hoeft dus niet overgenomen te worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2009 voormalige gemeente Harenkarspel

Inmiddels is Waarland onderdeel van de gemeente Schagen, voor de recente fusie lag het in de gemeente Harenkarspel. Het toekomstbeleid van Harenkarspel is beschreven in de Structuurvisie 2009, die door de gemeente Schagen gehanteerd wordt. Op hoofdlijnen, per thema en per kern is een visie gegeven. Voor het plangebied is de visie op het thema 'woningbouwprogramma' en op de kern Waarland van belang.

Waarland

Voor de kern Waarland is een vijftal concrete locaties aangewezen waar uitbreiding van het aantal woningen kan plaatsvinden. Op deze locaties is de bouw van variërend 10 tot 130 woningen mogelijk. De locatie in het plangebied is hierbij niet opgenomen, deze maakt geen deel uit van de kern van Waarland en grenst hier niet direct aan.

De omgeving van Waarland biedt zowel voor het wonen als voor de recreatie en het versterken van natuur en landschap kansen. De ligging van Waarland nabij het kanaal Omval-Kolhorn biedt mogelijkheden voor dagrecreatie verbonden met het hoofdvaarwegennet. Hierbij gaat het onder meer om een haven die dienst kan doen voor Waarlanders die niet aan het water wonen, maar wel over een boot beschikken. De exacte locatie van de haven is nog niet bekend, de zoeklocaties liggen echter niet direct nabij het plangebied van dit bestemmingsplan.

In aansluiting op dit watergebied biedt de zone tussen het kanaal Omval-Kolhorn en de Schaapskuilweg een kans voor een dagrecreatief gebied met paden, eilanden riet en water. Binnen een gebied dat landschappelijk en ecologisch versterkt wordt, wordt ruimte gecreëerd voor dagrecreatieve voorzieningen. Dit gebied begint direct aan de westzijde van de Westkade, tegenover het plangebied. Concrete plannen zijn hiervoor echter niet bekend.

Conclusie

In het plangebied is geen sprake van een toevoeging van een woning, maar van de vervanging van een bestaande woning. Daarnaast geeft de vervanging van de woning in het plangebied geen beperkingen voor de gewenste ontwikkelingen in en nabij Waarland, zoals hiervoor beschreven. Het plan past binnen de beleidsuitgangspunten van de visie.

3.3.2 Woonvisie Schagen

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De gemeente ziet voor de periode tot 2020 nog mogelijkheden voor de bouw van 2.390 nieuwe woningen. Voor de periode 2015-2020 betreffen dit 1.000 woningen. De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. In het plangebied is sprake van vervangende nieuwbouw van één woning. Het project drukt dus niet op de woningbouwcontingenten uit de Woonvisie.

3.3.3 Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel

Deze Beleidsnota Cultuurhistorie zet voor de voormalige gemeente Harenkarspel uiteen hoe het college verantwoordelijkheid neemt voor het culturele erfgoed in de gemeente. Het heeft tot doel om duidelijk te maken hoe de (voormalige) gemeente Harenkarspel omgaat met archeologie, cultuurhistorie en monumenten.

Naar de archeologische waarden in de gemeente is een nader onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat in het grootste deel van Waarland geldt dat archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven bij ontwikkelingen vanaf 2500 m² en op een grotere diepte dan 50 cm (lage verwachting). Dit is ook voor het plangebied van toepassing. In het bestemmingsplan Waarland is voor het plangebied daarom geen dubbelbestemming opgenomen. In dit bestemmingsplan is een juridische regeling voor archeologische waarden daarom niet nodig.

De gemeente streeft in haar beleid naar het behoud van cultuurhistorische landschappelijke en bebouwde elementen. In het plangebied is echter geen sprake van cultuurhistorische landschappelijke elementen en bebouwing.

3.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid

In deze beleidsvisie is een beeld geschetst hoe de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe willen omgaan met Externe Veiligheid (hierna EV). Het doel van het beleid is onder meer het lokale ambitiesniveau voor EV vast te leggen.

De gemeente geeft onder meer een visie op het ambitiesniveau voor lintbebouwing en buitengebied. Hier valt het plangebied onder. In dit gebied is de overschrijding van de grenswaarden van het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶) niet toegestaan voor kwetsbare objecten, waaronder woningen. De overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico is niet acceptabel. Een toename van het groepsrisico is alleen acceptabel wanneer de toename kleiner is dan 10% van het totale groepsrisico. In paragraaf 4.4 is dit getoetst voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Onderzoeken

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Wegverkeerslawaaï

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 de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh 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 in de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Hoewel de Westkade in het landelijk gebied ligt, is het volledig aangewezen als 30 km/uur-zone. Deze weg heeft dus geen wettelijke geluidszone. Het is daarom niet noodzakelijk om de geluidsbelasting van deze wegen te toetsen aan de Wgh, een onderzoek is daarom niet uitgevoerd. Wel moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld worden of er sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat. Het aantal verkeersbewegingen over de Westkade is laag, er is vooral sprake van bestemmingsverkeer. Daarnaast is slechts in zeer geringe mate sprake van zwaar verkeer, omdat aan de Westkade vooral woningen staan en geen bedrijven. Door dit bestemmingsplan neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe, omdat sprake is van vervangende nieuwbouw van een woning. Geluidsoverlast door wegverkeer kan daarom uitgesloten worden.

4.2 Bedrijven en milieuhinder

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In de directe omgeving van het plangebied is een maatschappelijke voorziening aanwezig; namelijk een zorgboerderij. De bestaande woning staat op een afstand van ongeveer 20 meter ten oosten van deze zorgboerderij. De nieuwe woning wordt verder naar het zuiden geplaatst en komt op een grotere afstand van de zorgboerderij te staan. De situatie voor de woning en voor de zorgboerderij worden beter, omdat de onderlinge afstand groter wordt (circa 30 meter).

Op grotere afstand staan ten noorden en westen bedrijven met ten hoogste een categorie 3.1 (richtafstand 50 m) en 3.2 (richtafstand 100 m). De afstand tussen deze bedrijven en het plangebied is in de bestaande situatie meer dan 80 en 200 meter. Door de verplaatsing van de woning in zuidelijke richting wordt de afstand nog groter. De woning geeft geen beperking voor de (bedrijfsvoering van de) bedrijven en ter plaatse van de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling Niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

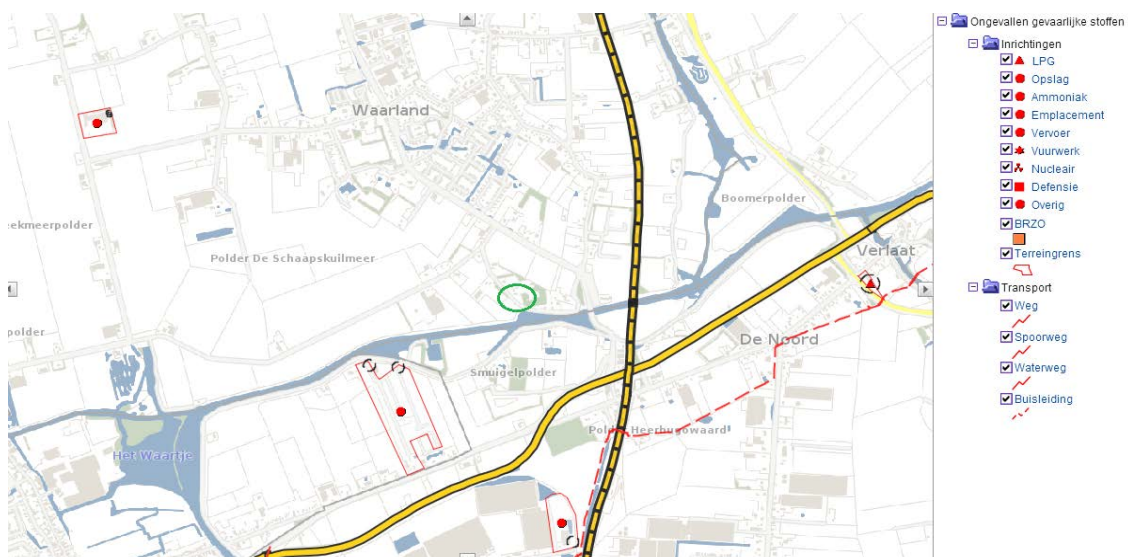
- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

In dit geval gaat het om de vervangende nieuwbouw van één woning. Het aantal woningen neemt dus niet toe. Het project draagt daarom niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied (zie ook paragraaf 3.3.4). Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om de individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Volgens de landelijke risicokaart zijn in en direct rond het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen aanwezig die invloed kunnen hebben op het plangebied. Op grotere afstand zijn wel inrichtingen en transportroutes aanwezig die invloed kunnen hebben op nieuwe ontwikkelingen. Het betreffen transportroutes over de provinciale weg N242 en de intercitijspoorlijn Den Helder - Heerhugowaard, een hoofdgastransportroute W-574-04 (Gasunie) en een risicovolle inrichting op de camping de Oude Boomgaard (2 propaantanks). In de volgende afbeelding zijn deze te zien.



Fragment risicokaart rond het plangebied (groene cirkel)

De genoemde inrichting, buisleiding en transportroutes geven geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour hiervan ligt niet over het plangebied. Daarnaast heeft het ook geen invloed op het groepsrisico, omdat het aantal woningen in het plangebied gelijk blijft. Het gaat in dit plan om een nieuwe woning die een bestaande woning vervangt.

De nieuwe woning komt wel dicht bij de transportroutes te liggen, maar de wijziging ten opzichte van de bestaande situatie is zo gering dat hierdoor het groepsrisico niet wijzigt. De nieuwbouw valt buiten het invloedsgebied van:

- de risicovolle inrichting op de camping. Deze hebben geen vast invloedsgebied voor het groepsrisico. Het plangebied ligt echter op een ruime afstand (530 meter) van de grens van deze inrichting af, waardoor de invloed hiervan op het plangebied uit te sluiten is.
- de buisleiding, want het inventarisatieafstand voor het groepsrisico ligt hierbij op 95 meter rond de leiding. De leiding heeft een druk van 40 bar en een diameter van 6,6 inch. Het plangebied ligt op een afstand van 670 meter van de leiding af.
- de N242, want deze weg is niet opgenomen in het Basisnet Weg.
- de spoorlijn, want deze spoorlijn is niet opgenomen in het Basisnet Spoor.

4.5 Milieuhygiënische kwaliteit van de bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In het plangebied worden verblijfsruimten voor mensen gerealiseerd. Het moet aannemelijk zijn dat de bodem voldoende kwaliteit heeft om een dergelijke gevoelige functie toe te laten. Het perceel is altijd een woonperceel geweest, waarbij geen bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het is daarom aannemelijk dat de bodem voldoende kwaliteit heeft voor de nieuwe woning. Het heeft geen gevolgen voor dit bestemmingsplan.

4.6 Waterhuishouding

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Watertoets

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een watertoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor het plangebied geen waterschapsbelang geldt. Dit heeft te maken met dat de hoeveelheid bebouwing in het plangebied niet toeneemt. De bestaande woning wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning met vergelijkbare oppervlakte.

4.7 Ecologische waarden

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, beleid) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (Natuurbeschermingswet).

In en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Zoals aangegeven in 3.2 zijn in de directe omgeving van het plangebied wel gebieden aangewezen als EHS en EVZ. De betekenis van deze gebieden is toegelicht onder 3.2.

De ontwikkeling in het plangebied geeft geen belemmeringen voor deze natuur. De ontwikkeling is kleinschalig van aard en betreft een woning; een functie die geen hinder voor de omgeving geeft. Het betreft bovendien de vervanging van een bestaande woning.

4.7.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in de wet aangewezen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouw- of sloopactiviteiten.

Een verkennend ecologisch onderzoek is niet nodig voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is klein. In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Deze bebouwing bestaat uit enkelsteense muren, waarin dus geen sprake is van spouw. Ook de dakbedekking heeft geen openingen. De woning is daarom niet geschikt als nestplaats voor beschermde soorten als vleermuizen. Daarnaast worden geen ingrepen gedaan in het bosperceel en geen sloten gegraven of gedempt.

4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen. Dat komt in deze paragraaf aan bod.

4.8.1 Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Zoals blijkt uit het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid (paragraaf 3.3.3) is voor het plangebied geen regeling nodig voor eventuele archeologische waarden. De ontwikkeling is daarnaast kleiner dan de drempelwaarde van 2.500 m², waardoor ook geen onderzoek uitgevoerd hoeft te worden.

4.8.2 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorie is het van belang of sprake is van monumentale of karakteristieke bebouwing en/of landschapsstructuren in het plangebied.

Zoals aangegeven in het gemeentelijk beleid (3.3.3) is in het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische landschappelijke elementen en bebouwing. Dit aspect heeft geen invloed op de regeling in dit bestemmingsplan en geeft geen beperkingen voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Schagen heeft in 2013 het "Uitvoeringsprogramma (2014-2018) naar een meer energieneutrale gemeente Schagen" vastgesteld. De gemeente streeft er naar om op de lange termijn energieneutraal en klimaatbestendig te zijn. Op de korte termijn zet de gemeente in op energiebesparing en wordt 24% van het energieverbruik duurzaam opgewekt. Voor nieuwe woningbouw wordt als uitgangspunt 'energie neutraal bouwen' gehanteerd, mits bedrijfseconomisch haalbaar. Dit uitgangspunt is ook van toepassing op gewenste planontwikkeling in het plangebied.

4.10 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden. Wel zijn enkele kleinere water-, riool- en gasleidingen (huisaansluitingen) aanwezig. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het plan voor het plangebied weer; de gewenste situatie. Dit is het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

5.1 Ruimtelijke inpassing

Zoals ook aangegeven in paragraaf 2.3 staat de woonbebouwing aan de Westkade in een tweetal linten. De linten zijn van elkaar gescheiden door een particulier bosperceel. De woningen in het lint rond het plangebied staan op enige afstand van de Westkade. De voorgevels staan niet parallel aan de weg, maar zijn getrapd ten opzichte van de naburige panden. De gevellijn in het lint kent verspringingen. De te slopen woning staat echter in dezelfde gevellijn als de naburige stolp. De nieuwe woning komt ten zuiden van de te slopen woning. De voorgevel komt daarbij op een vergelijkbare afstand van de weg als de gevels van de andere woningen in het lint. Hiermee wordt de getrapte gevellijn in het lint versterkt.

De afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing wordt groter, waardoor het vrijstaande en individuele karakter van de bebouwing langs de Westkade versterkt wordt. De karakteristieke stolp op nummer 12 (van de initiatiefnemer) wordt door de meer zuidelijke plaatsing van de nieuwbouw bovendien beter zichtbaar.

De te behouden bijgebouwen (zie ook 2.3) staan visueel achter de nieuwbouw, zoals dat op de naburige percelen ook het geval is. Dit benadrukt bovendien het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouw.

5.2 Bebouwing

Het doel is om in het plangebied een woning te bouwen die past binnen de criteria van de welstandsnota. Direct ten noorden van het plangebied staat een karakteristieke stolp. Het hoofdgebouw in het plangebied bestaat uit één bouwlaag en kan - net als de naburige stolp - een hoge kap hebben. De oppervlakte van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de oppervlakte van de bestaande woning. Dit wordt vertaald in het bouwvlak op de verbeelding.

De bijgebouwen moeten ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Dit betekent onder meer dat ze achter de voorgevel van de hoofdgebouwen staan. De mogelijkheden hiervoor sluiten aan bij die van de naburige percelen.

5.3 Groen en water

De nieuwbouw wordt geplaatst op het deel van het perceel dat nu in gebruik is als erf. De grond ter plaatse van de te slopen bebouwing wordt ingericht als erf bij de woning. Het bosperceel wordt in principe voor de bouw van de nieuwe woning niet aangetast, het bouwvlak wordt hierop aangepast.

5.4 Verkeer en parkeren

De verkeerssituatie op de Westkade en naar het plangebied toe wijzigt niet. De nieuwbouw vervangt de bestaande woning. Het parkeren voor de woning vindt plaats op het erf bij de woning. Bij deze woning wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen. Het erf bij de woning biedt voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen en eventueel het bezoekersparkeren op te lossen.

5.5 Uitgangspunten bestemmingsplan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de gewenste situatie mogelijk gemaakt wordt. Daarbij gaat het niet alleen om alle aspecten die in de voorgaande paragrafen beschreven zijn. Daarnaast worden de belangrijkste aspecten vanuit de bestaande situatie, het beleid en de omgevingsaspecten ook geborgd in het bestemmingsplan. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de verplichting voor de sloop van de bestaande woning, op het moment dat de nieuwe woning in gebruik wordt genomen (voorwaardelijke verplichting).

De gewenste ruimtelijke structuur van het plan wordt zo veel mogelijk in de juridische regeling van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de plaatsing van de nieuwe bebouwing zoals dit beschreven is in paragraaf 5.1. Door middel van het bouwvlak wordt de plaatsing van het hoofdgebouw bepaald. De plaatsing van de bijgebouwen is geregeld door de aanduiding 'erf' ten noorden en oosten van het bouwvlak op te nemen. Het maximum aantal te bouwen woningen is één, zoals gewenst. Dit voldoet aan de ruimtelijke en beleidsuitgangspunten.

De afmeting van de bebouwing, zoals deze toegelicht is in 5.2, is vertaald in de bouwregels van de woonbestemming. De mogelijkheden hiervoor sluiten aan op de mogelijkheden van de naburige woonpercelen, met een specificatie vanuit de ruimtelijke gewenste situatie. De oppervlakte van het nieuwe hoofdgebouw heeft daarbij bijvoorbeeld maximaal dezelfde oppervlakte als de te slopen bebouwing; 150 m².

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

6.1 Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6.2 Bestemming(en)

In dit bestemmingsplan is één bestemming van toepassing, namelijk de bestemming "Wonen - 3". De regeling van deze bestemming is gebaseerd op de regels van dezelfde bestemming van het (rondom het plangebied) geldende bestemmingsplan "Waarland". De woonfunctie blijft immers behouden op het perceel. De regels zijn gespecificeerd naar de gewenste ontwikkeling.

Zoals in 1.2 al is uitgelegd gaat het bij dit bestemmingsplan om het regelen van een nieuw bouwvlak voor de nieuwe woning en het verwijderen van het bestaande bouwvlak. Het nieuwe bouwvlak ligt op de gewenste locatie van de nieuwe woning. Daarbij is de oppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw gelijk aan de oppervlakte van het bestaande (en te verwijderen) bouwvlak.

De aanduiding 'erf' wordt ter hoogte van het nieuwe bouwvlak aangepast. Hierbij wordt een logische begrenzing aangehouden. De bestaande erfbouw ligt in dit bestemmingsplan, net als voorheen, binnen deze aanduiding. Het (voorheen) bestaande bouwvlak wordt verwijderd en krijgt in dit bestemmingsplan deels de aanduiding 'erf'. Ook hierbij wordt een logische begrenzing aangehouden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatie-regeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

7.1.1 Grondexploitatie-regeling

De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing, omdat bij recht een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (de bouw van een woning). Dit betekent dat in principe een exploitatieplan bij het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, om zo het kostenverhaal van de gemeente vast te leggen. In dit geval is daarvan echter geen sprake, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst wordt gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

7.1.2 Financiële haalbaarheid

Bij dit bestemmingsplan gaat het om een initiatief van een particuliere partij. De initiatiefnemer financiert de ontwikkeling en alle werkzaamheden die daarbij van toepassing zijn. Daarbij horen onder meer ook de plankosten. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat voor de ontwikkeling van de nieuwe woning voldoende financiële middelen beschikbaar. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

7.2.1 Overleg

Het bestemmingsplan is, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Er zijn geen reacties ingediend. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

7.2.3 Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

REGELS

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Waarland - Westkade 10 met identificatienummer NL.IMRO.0441.BPWLDWESTKADE10-ON01 van de gemeente Schagen;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

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

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtererfgebied:

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

1.7 afhankelijke woonruimte:

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

1.8 bebouwing:

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

1.9 bed & breakfast:

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

1.10 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.11 beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

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

1.12 bestand:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.16 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;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, met dien verstande dat de hoogte van een bouwlaag niet meer mag bedragen dan 4 m;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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

1.23 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;

1.24 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.25 detailhandel:

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

1.26 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.27 erf:

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

1.28 erker:

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

1.29 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende bestemming te gebruiken;

1.32 hoofdgebouw:

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

1.33 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.34 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.35 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.36 overkapping:

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

1.37 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar en afsluitbaar is;

1.38 peil:

de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw, waarbij geldt dat die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw niet hoger mag liggen dan 0,5 m ten opzichte van de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.39 prostitutie:

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

1.40 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.41 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksinrichting, alsmede een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.42 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouw-massa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.43 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;

1.44 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer, die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.45 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.46 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.47 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;

1.48 woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen - 3

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' 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. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen 1 jaar na het bewoonbaar worden van de nieuwe woning dient de voormalige woning, gelegen binnen de bestemming 'Wonen - 3', te zijn gesloopt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de voorwaardelijke verplichting vervalt als voldaan wordt aan het genoemde onder a.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van niet-aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 3 m;
- c. de vloeroppervlakte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m²;
- d. het aantal bouwlagen exclusief kap en onderbouw mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal bouwlagen" aangegeven aantal;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 10 m;
- f. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

3.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een bouwvlak en/of op de gronden ter plaatse van de aanduiding "erf";
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 60 m², bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
 2. 100 m², bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m², 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 aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m, dan wel niet meer dan 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 mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 m;
 - f. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen 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;
- 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.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden,

worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.3, sub a, en toestaan dat bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
- b. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het parkeren op eigen erf plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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 5 Algemene afwijkingsregels

5.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- 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 voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen en voor een centrale antenne tot een bouwhoogte van 25 m;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.

5.2 Toetsingscriteria

De onder 5.1 genoemde omgevingsvergunningen kunnen uitsluitend worden verleend, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verschijningsvorm van de als "karakteristiek" aangeduide gebouwen;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de woonsituatie,

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het 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 in sub 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.

6.2 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 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 onder a, na de 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 in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 7 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het bestemmingsplan ' Waarland - Westkade 10'
van de gemeente Schagen.**

Behorend bij het besluit van

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, lichaamsverzorging, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, dierenarts, alternatieve geneeswijzen enzovoort.

Stoffeerderijbedrijven, waaronder:

(maat)kledingmakerij, kledingverstelbedrijf, meubelstoffeerderij, woningstoffeerderij.

Waarbij detailhandel in stoffen en stofferingen in ieder geval is uitgesloten.

Kantoorfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook voor bijvoorbeeld een detail- of groothandelsbedrijf of een aannemersbedrijf.

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebedrijf, goud en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen, reparatie van muziekinstrumenten, computerservice- en informatietechnologiebedrijf enzovoort.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

Horeca:

logiesverstrekking in de vorm van bed en breakfast (bieden logies- en ontbijtgelegenheid).

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder:

reclameontwerp, grafisch ontwerp, tuinontwerp- en advies, (binnenhuis)architect, (steden)bouwkundig ontwerp, juridisch advies, financieel advies, milieukundig advies, enzovoort.

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder:

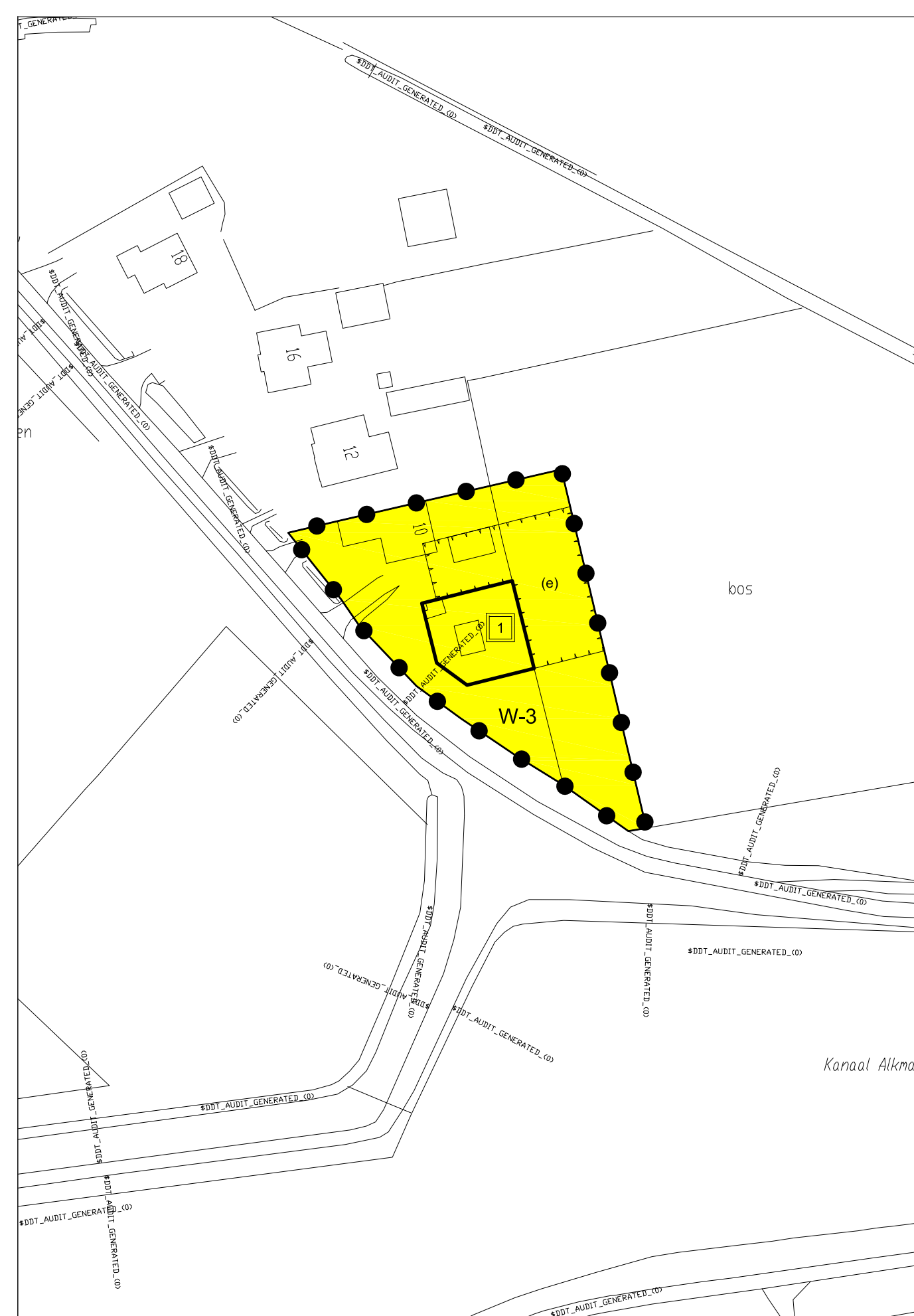
notaris, advocaat, accountant, assurantie/verzekeringsbemiddeling, administratiekantoor, vertaalbureau, exploitatie en handel in onroerende zaken, enzovoort.

Overige dienstverlening, waaronder:

kappersbedrijf, schoonheidssalon, fotograaf, foto- en filmontwikkelbedrijf, enzovoort.

Onderwijs, waaronder:

autorisatieschool, onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.



Plangebied

 Waarland - Westkade 10

Enkelbestemmingen

 W-3 Wonen - 3


Functieaanduidingen

 (e) erf

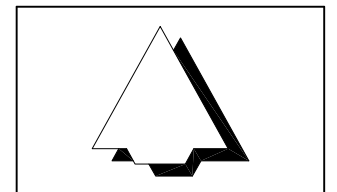
Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal bouwlagen

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld			
ontwerp	18-12-2015		FJP
voorontwerp	19-10-2015		EV
concept	23-03-2015		EV



Gemeente Schagen

Bestemmingsplan Waarland - Westkade 10

code: 14-99-179	IDN: NL.IMRO.BPWLDWESTKADE10-ON01	
formaat: A3	schaal: 1:1000	kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

