

Bestemmingsplan Ruigeweg 79 Sint Maartensbrug

Bestemmingsplan Ruigeweg 79 Sint Maartensbrug

Toelichting

Status: ontwerp

NL.IMRO.0441.WPBGZRuigeweg79-ON01

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Spuitzone
- 4.11 Duurzaamheid
- 4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen bij de toelichting:

- 1. Beeldkwaliteitsplan
- 2. Ecologisch onderzoek
- 3. Memo stikstofdepositie
- 4. Archeologische & Cultuurhistorische Quicksan
- 5. Bodemonderzoek d.d. 25 november 2019
- 6. Aanvullend bodemonderzoek d.d. 9 maart 2020
- 7. Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Sint Maartensbrug ligt het perceel Ruigeweg 79. Het perceel is een voormalig agrarisch bouwperceel. De eigenaar heeft bij de gemeente een conceptaanvraag ingediend om de bestaande (in verval geraakte) agrarische bedrijfsbebouwing te saneren, met uitzondering van de bestaande stolpboerderij en recreatiewoning. Op deze conceptaanvraag is positief gereageerd.

Ter compensatie van de sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt een nieuw kavel met een vrijstaande woning mogelijk gemaakt en de bestaande bedrijfswoning (stolp) bestemd als woonboerderij. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in Sint Maartensbrug

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' dat op 22 april 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen met de gemeentecode ZPE00, sectie D nummer 3665 (gedeeltelijk).

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 5' en de gebiedsaanduiding 'overige zone- bollenconcentratiegebied'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het mogelijk om een agrarisch bedrijf te exploiteren. Het realiseren van één extra woning en het in gebruik nemen van de agrarische bedrijfswoning als burgerwoning is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bestaande zomerwoning is abusievelijk niet bestemd en valt onder het overgangsrecht.

Op grond met deze dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 2500 m² welke dieper dan 50 cm in de bodem roeren, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.

Op gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied' is het bezanden, omzetten en omspuiten van gronden ten behoeve van permanente bollenteelt toegestaan.

Tot slot maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Via dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Schagen juridisch geborgd. In dit parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De beoogde functie wijziging en de nieuwe woning is geprojecteerd op grond met de bestemming 'Agrarisch', zodat om deze te kunnen bouwen en in gebruik te kunnen nemen, het bestemmingsplan moet worden herzien. Het geldende bestemmingsplan is in figuur 2 weergegeven.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'

De gewenste ontwikkeling en beoogde bestemming is alleen mogelijk te maken met een nieuw bestemmingsplan of uitgebreide omgevingsvergunning. Gekozen is voor een bestemmingsplan omdat dit meer flexibiliteit geeft voor toekomstige bewoners, toekomst bestendiger is en hiermee de bestemming 'Agrarisch' daadwerkelijk verdwijnt.

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende 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. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Ruigeweg nabij de kern Sint Maarsensbrug (zie figuur 3). Het betreft een voormalig agrarisch bouwperceel van ongeveer 2 hectare, bestaande uit de oorspronkelijke stolpboerderij, een vrijstaand zomerhuis, een agrarische schuur en diverse kleinere opstallen. De agrarische activiteiten zijn in 2007 beëindigd en de bebouwing is buiten agrarisch gebruik en in verval geraakt.

Het erf wordt omringd door een rommelige 'windsingel' bestaande uit verschillende typen bomen en heesters. Aan de westkant bestaat deze voornamelijk uit iepen en elzenopschot. Aan de noordzijde (tussen stolp en loods) bevindt zich een brede doorgeschoten coniferen haag. Aan de oostzijde staan voornamelijk elzen met een dichte onderbeplanting. De noordoosthoek van het erf is omsloten door opgaande bamboe. Ten zuidwesten van de stolp staat een grote berk als vrij solitaire boom. Ten oosten van de stolp is een dicht begroeide tuin. Naast het vakantiehuis staat een kleine beukenhaag als afscheiding. Doordat de loods achterop het erf later bijgebouwd is, valt deze buiten de zogenaamde windsingel. De loods en omringende beplanting (o.a. de bamboe) belemmeren open doorzicht naar het achterliggende landschap vanaf de Ruigeweg. Voor een impressie van het plangebied zie figuur 4 t/m 6.



Figuur 3: Ligging van het plangebied nabij de kern van Sint Maartensbrug



Figuur 4: Aangezicht plangebied vanaf de Sint Maartensweg



Figuur 5: Aangezicht plangebied vanaf de Ruigeweg



Figuur 6: Achterzijde van de stolp en het vakantiehuisje

2.2 Toekomstige situatie

Bij de herinrichting van Ruigeweg 79 zal in de eerste plaats de huidige storendheid van de bebouwing verdwijnen. In de nieuwe situatie vormen de nieuwe woning en de recreatiewoning op het erf een cluster met de bestaande stolpboerderij. Beoogd is om het erf te transformeren naar een moderne buitenplaats waar gewoond wordt in het groen. Deze moderne buitenplaats moet worden vormgegeven

met respect voor het omliggende landschap en in samenhang met de bestaande omgeving. Het erf moet niet worden teruggebracht tot de dicht beplante buitenplaats zoals het ooit als buitenplaats bestaan heeft, maar moet juist inspelen op de nieuwe waardevolle zichten vanaf de Ruigeweg op het open landschap.

De nieuwe bebouwing wordt op dusdanige wijze toegevoegd dat het samen met de bestaande bebouwing een compact erf vormt met tussen de gebouwen in een collectieve verblijfsruimte. De nieuwe woonschuur achterop het erf wordt afgestemd in materialisatie op de Noord-Hollandse schuren. De woningen worden één laag met een kap. Het zomerhuis wordt in dezelfde stijl en vormgeving getransformeerd. Parkeren moet uit het zicht plaatsvinden. Er komen twee parkeerplaatsen bij de nieuwe woning en zomerwoning en vier parkeerplaatsen naast de stolp. Dit zodat de voortuin van de stolp groen ingericht kan worden en de stolp een mooi kader geeft. Voor een weergave van de nieuwe situatie zie figuur 7.



Figuur 7: Gewenste situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. 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.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht

zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijksvaarwegen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat

een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van één nieuwe woning en de functiewijziging van de bestaande stolp, dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De

provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is echter nog in de schrijffase. Er zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na deze vaststelling zijn er verschillende wijzigingen van de verordening vastgesteld. De laatste wijziging is op 28 mei 2019 vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) bestemmingsplannen moet voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale grondgebied, voor het landelijk gebied, voor de groene ruimte, voor de blauwe ruimte en ten aanzien van energie.

Het 'plangebied aan de Paradijs valt in de PRV binnen het landelijk gebied. De bouw van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte-voor-ruimte regeling. In dit plan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte-voor-ruimte regeling (artikel 16 PRV) geldt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en door de woningbouw- ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. In artikel 16 is de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing opgenomen. De provincie heeft de nadere eisen ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte regeling verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (in werking getreden 14 januari 2015). Het initiatief voldoet aan de eisen uit deze regeling. Toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is daarmee toelaatbaar. De ruimtelijke kwaliteit is verantwoord in het opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

Verder ligt het plangebied in bollenconcentratiegebied (artikel 26b PRV). Dit artikel bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend bestemmingen of regels bevat die voorzien in het mogelijk maken van grondbewerkingen als bezanden, omzetten en opspruiten ten behoeve van permanente bollenteelt.

Uit de toetsing aan de PRV kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de positieve bijdrage aan het landelijk gebied van de gemeente Schagen en dat het plan de permanente bollenteelt niet onmogelijk maakt, niet in strijd is met de verordening.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied aan de Ruigeweg valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan niet strijdig is met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen en kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) zijn regionale afspraken gemaakt over woningbouw in de Kop van Noord-Holland. Dit is een uitwerking van de Provinciale Woonvisie 2010-2020. In het RAP 2011 zijn de te bouwen woningbouwaantallen naar beneden bijgesteld, ten opzichte van de eerdere Regionale Woonvisie. Op 28 oktober 2015 is, in vervolg op de afspraken in het RAP, een convenant ondertekend tussen regio, gemeenten (Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel) en provincie over een kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

In het KWK hebben de regio en provincie op basis van een concrete behoefte-inventarisatie gebaseerd op een afweging tussen de relevante vraag en het relevante aanbod, afgesproken dat het aantal woningbouwplannen omlaag moet en er een duidelijke vraag moet zijn naar de nieuw te bouwen woningen. De regio heeft bestuurlijk kwantitatieve aantallen bepaald. Binnen deze randtotalen wordt daarnaast gewerkt aan een kwalitatieve invulling, dat wil zeggen: het type woonmilieus. Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. De meeste woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand bebouwd gebied zijn. Het KWK is een belangrijk onderdeel van de nut en noodzaak bepaling voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

In het KWK is in regionaal verband voor de gemeente Schagen tot 2020 iets meer dan 1.000 nieuwbouwwoningen vastgelegd. De huidige KWK afspraken zijn inmiddels verlopen. Momenteel zijn

nieuwe regionale afspraken in de maak. De extra woning die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zal passend zijn binnen het Regionaal Actieprogramma Wonen en ook passen ook in de afspraken van het KWK.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Schagen

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad Schagen de woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie staat beschreven hoe Schagen omgaat met de veranderingen op de woningmarkt. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezond woningbestand in zowel stad, dorp als landelijk gebied.

In de woonvisie van de gemeente Schagen staan vier thema's centraal:

- De eigen kracht van inwoners;
- De kwaliteit van de kernen;
- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- De beweging van meer naar beter als het gaat om het woningbouwprogramma.

In de woonvisie wordt aandacht geschonken aan de vraag naar meer levensloopbestendige woningen en het stimuleren van energiezuinige woningen. Het voorgenomen project is in lijn met deze punten. Het project is niet strijdig met de lokale woonvisie van de gemeente Schagen.

Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

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

- Wonen;
- Werken, en;
- Recreëren.

Voor het thema Wonen worden de vragen gesteld: Is de locatie kansrijk? Is het plan passend in de Lokale woonvisie? Is er een regionale behoefte? Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten? Is het antwoord op deze vragen ja? Dan kan het plan ingepast worden in het nieuwe woonprogramma.

Bij nieuwe plannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen (prijsklasse, huur/koop, doelgroep), de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Maar ook naar een stappenplan hoe met de kopers van de woningen het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraaggestuurd ontwikkelen). Daarnaast moet er onderzocht worden of er eventuele belemmeringen voor het plangebied aanwezig zijn.

Het voor dit project vervaardigde beeldkwaliteitsplan geeft uitwerking van de reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zoals weergegeven het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) is bij de inrichting rekening gehouden met de verkaveling van het plangebied, het soort woning en de inrichting van het plangebied. Voldaan kan worden aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

Welstandsbeleid, Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'.

Volgens de reisgids valt dit onder '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld als aanvulling op de reisgids. Voor dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld als onderdeel van het stedenbouwkundig plan. Dit is opgenomen in bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelingsgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving en kwaliteit van het gebied. De criteria in het beeldkwaliteitsplan vormen het welstandskader voor dit plan als aanvulling op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het toekomstig bouwplan wordt getoetst aan de hand van deze criteria.

Nota Parkeernormen Schagen 2016

Deze parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijk te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij bij nieuwe ontwikkelingen invulling kunnen geven aan het onderdeel parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Essentieel daarbij zijn de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Schagen;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;

Het parkeerbeleid wordt doormiddel van de de regels in het bestemmingsplan verankerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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.

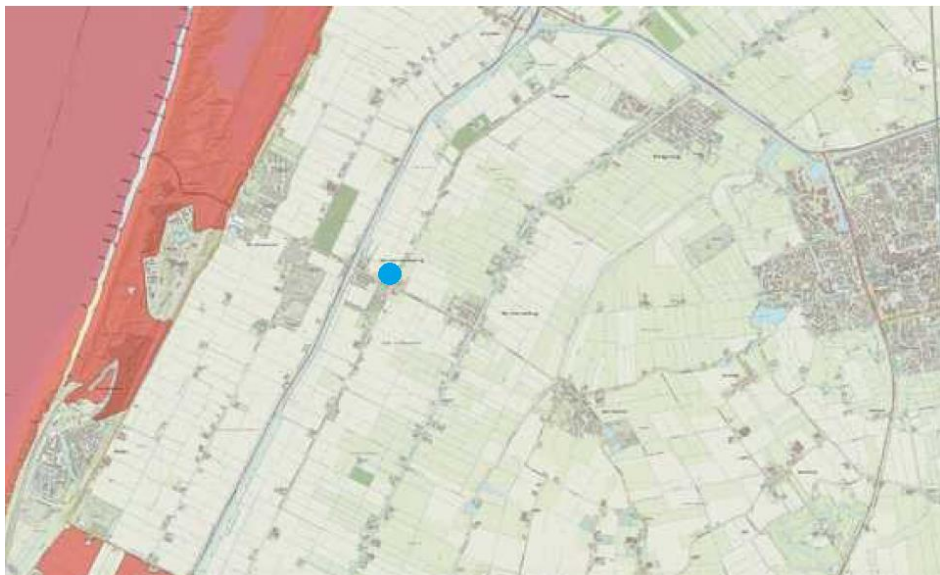
4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

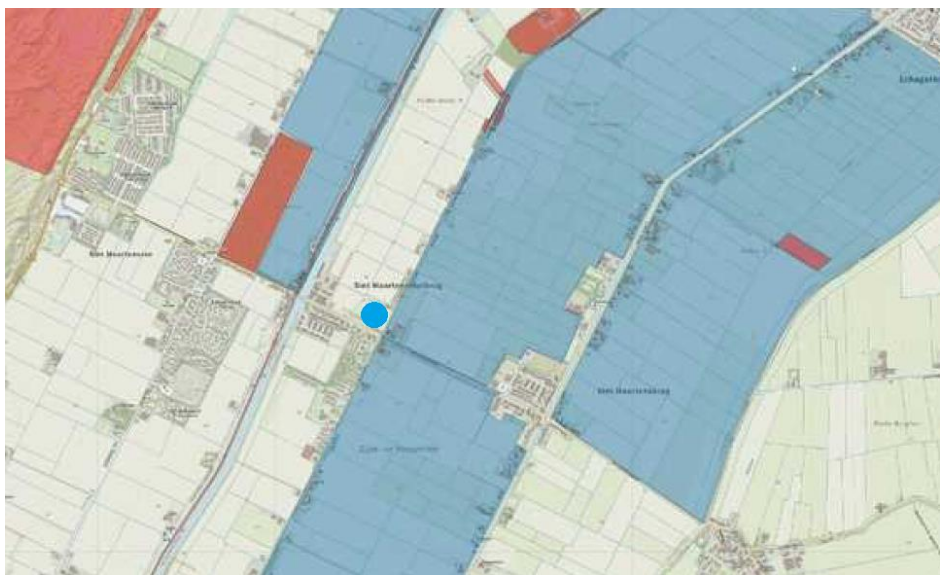
Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 2 kilometer van de planlocatie. De werkzaamheden betreffen het verwijderen van alle agrarische bebouwing, met uitzondering van de stolpboerderij en het zomerhuis. Het zomerhuis zal worden verplaatst en een tweede woning zal op het erf worden toegevoegd. De Stolp zal worden gerestaureerd. Bij het opknappen van de stolp, de bouw van één nieuwe woning en het verplaatsen van de bestaande recreatiewoning is (uitgaande van aardgasloos bouwen) enkel emissie te verwachten van het bouwverkeer. Desalniettemin is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit deze berekening volgt dat zowel in de gebuiksfase als in de bouwphase er geen verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden is.

Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden, kunnen worden uitgesloten. Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2 waarin een ecologische quick scan is opgenomen en bijlage 3 waarin de memo stikstofdepositie is opgenomen.



Figuur 8 Ligging van de Natura 2000 gebieden (plan gebied is blauwe stip)

De gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland liggen op korte afstand van de planlocatie. Gebieden die onderdeel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland hebben geen externe werking. Gelet op de afstand, aard en de omvang van het voornemen, wordt daarom geen effect verwacht.



Figuur 9 Ligging van het plan gebied (blauwe stip) tov Natuurnetwerk Nederland (rood) en Weide vogelleefgebieden (blauw)

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Om de effecten op beschermde planten en dieren in beeld te brengen is er door Els & Linde een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Uit de resultaten van de quick scan ecologie is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen

niet zijn uit te sluiten. In een van de bomen langs het erf is een nest aan getroffen, dat mogelijk van de buizerd is. De locatie beschikt over geschikt habitat voor marters. De aanwezigheid van marters op de planlocatie is niet op voorhand uit te sluiten.

Gelet op de geplande werkzaamheden is een effect op beschermde soorten niet op voorhand uit te sluiten. Een aanvullend soortgericht onderzoek is noodzakelijk en zal worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in de toelichting verwerkt voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Conclusie

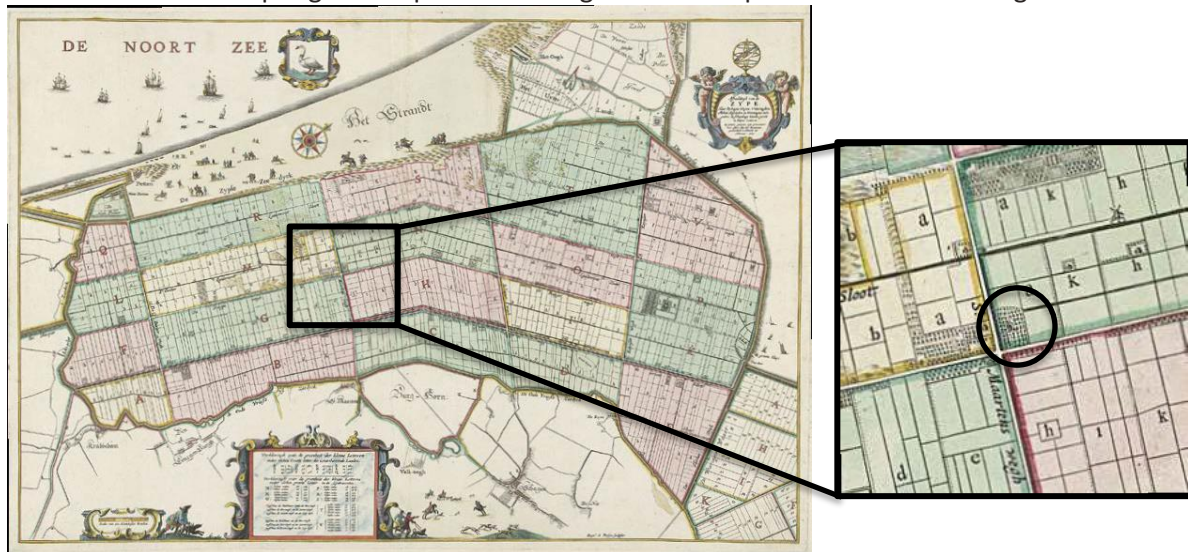
Vanuit de ontwikkeling zal geen effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000 of het NNN. Niet uit te sluiten is dat een vergunning van de Wet natuurbescherming nodig is. Er is aanvullend onderzoek nodig. Het aanvullend ecologisch onderzoek zal worden uitgevoerd en in de toelichting worden verwerkt.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed. Ten aanzien van de aspecten cultuurhistorie en archeologie is door Archeologie Westfriesland een Archeologische & Cultuurhistorische Quicksan uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 4.

Cultuurhistorie

De eerste boerderij is gebouwd in 1597 en behoort daarmee tot één van de eerste buitenplaatsen van de polder (figuur 10). De boerderij is vernoemd naar de eigenaar omstreeks 1704, Adriaen Frederiksz Westphalen, en draagt deze naam nog steeds. De stolp heeft zijn adres aan de Ruigeweg, maar de oriëntatie van de stolp is gericht op de dwarsweg haaks daarop: de Sint Maartensweg.



Figuur 10 ligging van de buitenplaats in de polder

Op historische kaarten is te zien dat het erf in het verleden omzoomd was door een watercarré en een windsingel (figuur 11). De buitenplaats besloeg van oorsprong het volledige oppervlak wat hierbinnen lag. De sloot is nog steeds herkenbaar in het landschap. De windsingel is echter halverwege vorige eeuw verwijderd, waardoor op deze plek een doorzicht vanaf de Ruigeweg naar het achterliggende landschap is ontstaan. Op meer plekken zijn windsingels langs de Ruigeweg verwijderd waardoor de weg een

opener karakter heeft gekregen en nieuwe waardevolle doorzichten op het open landschap zijn ontstaan.

Vanaf de jaren '70 heeft het erf zich verder ontwikkeld en zijn er een loods, zomerhuisje en diverse agrarische opstallen bijgebouwd.

Het erf ligt in Sint Maartensvlotbrug. Dit dorpje is de afgelopen eeuw langzaam uitgebreid met woningen, maar is sterk gegroeid door de recreatieparken welke aan de Sint Maartensweg zijn gelegen, met name ten noorden van het oude lint. Langs de Sint Maartensweg in Sint Maartensvlotbrug staan vijf stolpboerderijen. De agrarische functie van deze boerderijen verminderd en de stolpen worden getransformeerd naar woningen of recreatie.



1880



1930



1970



2000

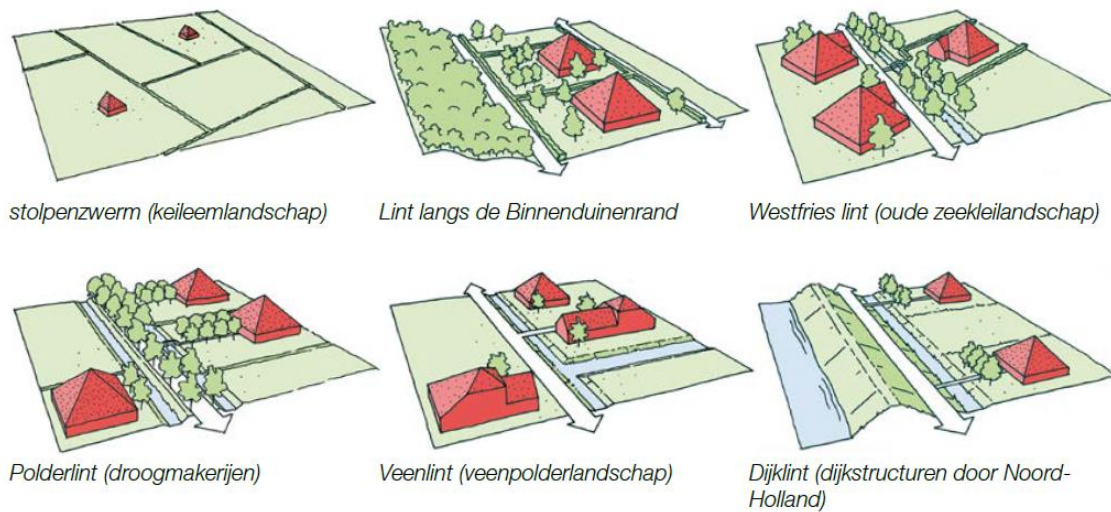
Figuur 11 Historische kaartenreeks van het erf en haar directe omgeving

In de omgeving van het plangebied staan verschillende historische stolpboerderijen en andere gemeentelijke monumenten. Het plangebied zelf bevindt zich binnen een historisch-geografisch waardevolle rationele verkaveling (CHW code NKT021G) en ligt langs een wegenpatroon van zeer hoge historisch-geografische waarde (CHW code NKT264G). Gesteld kan dus worden dat binnen en in de directe omgeving van het plangebied verschillende cultuurhistorische elementen aanwezig zijn die zo

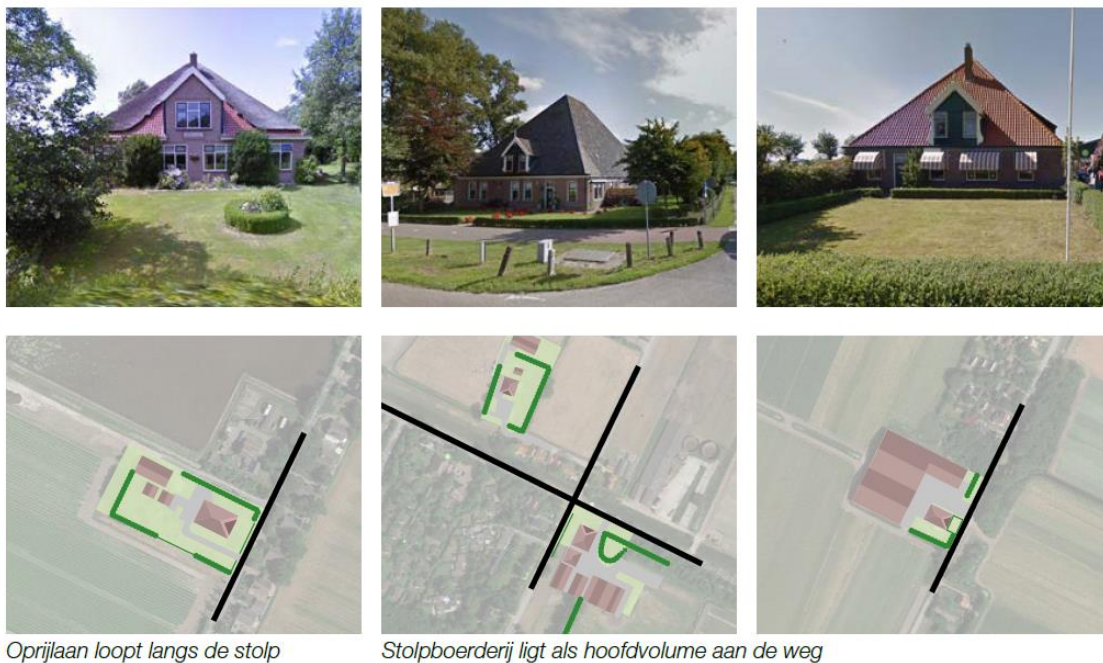
goed mogelijk behouden zouden moeten worden. Ter plaatse van het plangebied ligt een buitenplaats.

De Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit (zie tevens paragraaf 3.4) beschrijft stolpen als identiteitsdragers van de gemeente Schagen.

Er zijn verschillende stolpenstructuren, afhankelijk van het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Zijpepolder liggen de polderlinten (figuur 12). Deze worden gekenmerkt door een nauwkeurige samenhang tussen stolp, erfindeling en kavel. Erfsloten en laanbomen op het erf voegen zich naadloos in het slotenpatroon en de wegbeplanting van de droogmakerijen. Een richtlijn vanuit de Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit bij deze bijzondere bebouwing is dat karakteristieke erven bij stolpboerderijen gehandhaafd moeten blijven. Vandaar dat een specifieke analyse is uitgevoerd naar de stolperven in de omgeving van Sint Maartensvlotbrug om hun karakteristieken in beeld te brengen (zie ook figuur 13). Hierbij gaat het om de karakteristieken omtrent erfindeling en materialisatie.



Figuur 12 De stolpenstructuren in het Noord-Hollandse landschap



Figuur 13 Karakterisering van stolpen in de directe omgeving

Op basis van deze analyse kan de navolgende conclusie worden getrokken.

Erfindeling:

- De stolpboerderij staat op de kop van het erf, haaks op de kaarsrechte wegen.
- De stolp is een hoofdgebouw bestaand uit een helder en eenduidig volume van één laag met een hoge schildkap.
- Bijgebouwen staan achter de stolp en zijn qua volume en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het erf wordt omlijst door groen en vaak is er ook een boomgaard. Vanaf de weg is er tussen het groen door vaak vrij zicht op de voorgevel.
- De toegang tot het erf vindt plaats door middel van een oprijlaan welke langs één zijde van de stolp loopt.

Materialisatie:

- De bebouwing is opgetrokken uit baksteen - al dan niet wit gekeimd - en heeft een kap bestaande uit een combinatie van rode of zwarte dakpannen en riet.
- De voorgevel is asymmetrisch als gevolg dat van oorsprong de woning en bedrijf in hetzelfde gebouw waren gesitueerd.
- Details worden uitgevoerd in baksteen, hout of gepotdekseld materiaal in de kleuren zwart of donker groen.
 - Stolpboerderijen kunnen een dakkappel hebben, deze is vaak sierlijk omlijst en is gecentreerd op de voorkant van de stolp.
 - Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de stolp in volume en detaillering. Bijgebouwen zijn van
- vaak van latere tijdsperiodes en bestaan veelal uit een eenvoudig volume opgetrokken uit baksteen met een zadeldak van dakpannen of plaatmateriaal als dak.
 - De erfbeplanting bestaat uit een combinatie van loofhout en heesters. De boomgaarden bestaan voornamelijk uit (kleine) fruitbomen.

Binnen het plangebied of in de nabijheid daarvan is geen monumentale bebouwing gelegen.

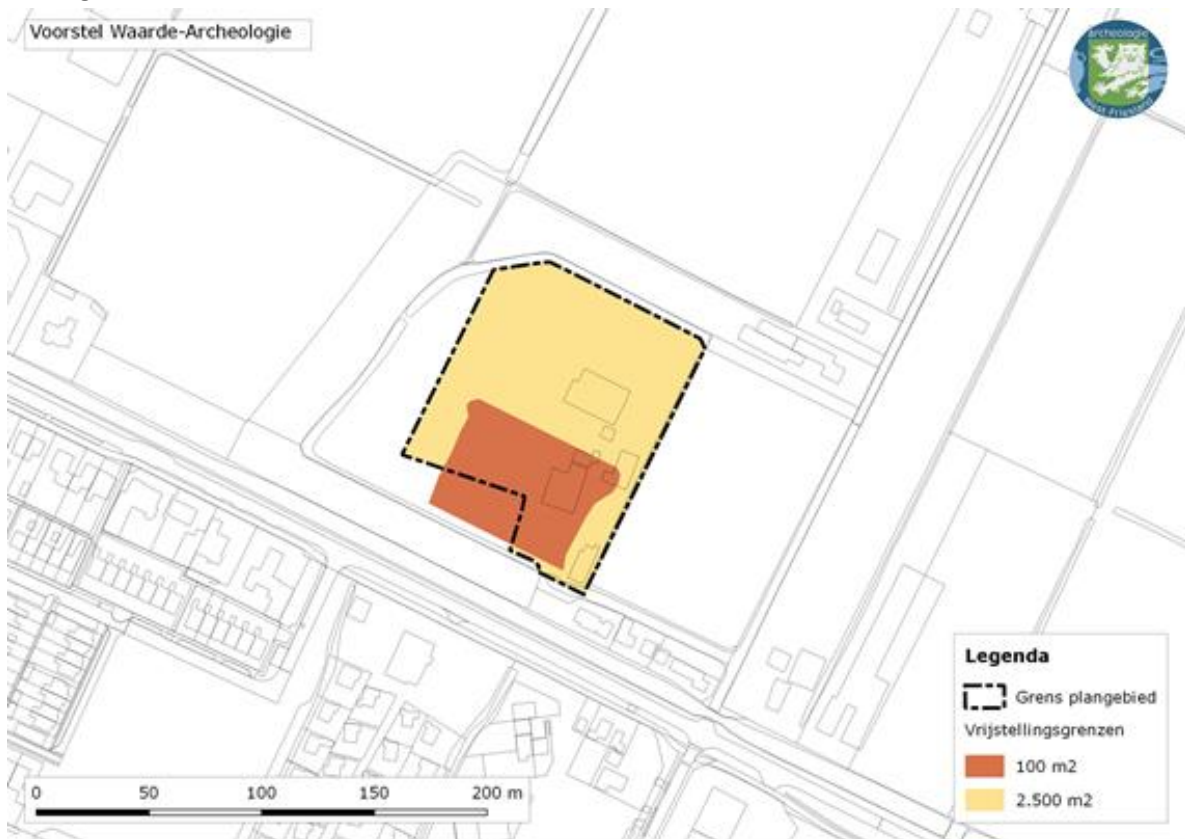
Ter behoud van de cultuurhistorische elementen en structuren wordt, overeenkomstig de archeologische en cultuurhistorische quickscan, een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie opgenomen.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Voor het onderwerp cultuurhistorie en archeologie is door Archeologie

Westfriesland een Archeologische & Cultuurhistorische Quicksan uitgevoerd. Deze quickscan is opgenomen in bijlage 4. Op basis van de quickscan wordt geadviseerd om de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5, welke in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zijpe’ is opgenomen te handhaven en daarbij, vanwege de hoge archeologische waarde, een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 op te nemen binnen het zuidelijk deel van het plangebied, ter hoogte van het historisch bebouwde perceel (zie figuur 14). Een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 houdt in dat een archeologische vrijstellingsgrens van 100 m² met een dieptegrens van 35 cm wordt gehanteerd. Dit advies is opgevolgd. Tot slot wordt geadviseerd om de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.



Figuur 14 Voorgestelde archeologische begrenzing door Archeologie Westfriesland

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar is.

4.3 Water

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. In figuur 14 is het plangebied opgenomen met de ligging t.o.v. de waterschap belangen.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het HHNK gevonden kunnen worden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Ter plaatse is (druk)riolering aanwezig t.b.v. het inzamelen en transporteren van huishoudelijk afvalwater. Doordat de nieuwbouw op wat grotere afstand is gesitueerd, zal worden nagegaan of dit nog te doen is; enerzijds vanwege de diepteligging, anderzijds vanwege de capaciteit van de bergingskelder in het rioolgemaal.

Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de hoeveelheid erfverharding en bebouwing niet toenemen maar afnemen. Dit omdat het een ruimte voor ruimte locatie betreft en er aanzienlijk meer verharding en bebouwing verdwijnt dan er voor terugkomt. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als een eventuele toename aan verhard oppervlak onder de 800 m² blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt.

Omdat de hoeveelheid erfverharding niet toeneemt hoeft er geen aanvullend compenserend water te worden gerealiseerd.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het

onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

Waterkering

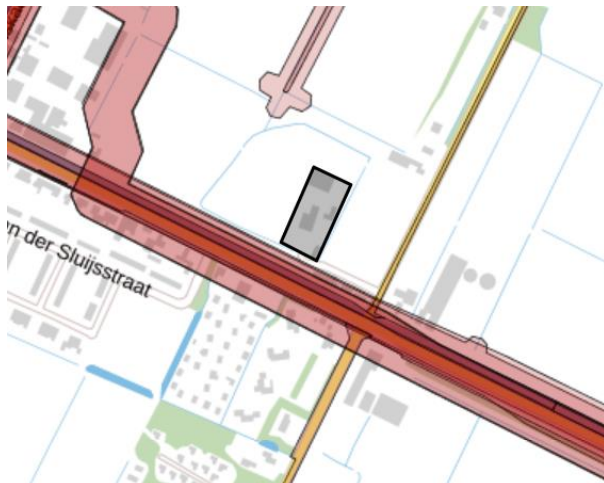
Het plangebied ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Ruimtelijke adaptatie

Er komen meer grote regenbuien, maar ook periodes waarin water schaars wordt en droogte optreedt. Daarom is het voor ruimtelijke adaptatie van belang om hemelwater zo veel mogelijk vast te houden en bijvoorbeeld in de bodem te infiltreren of tijdelijk in een voorziening te bergen. Op deze wijze kan worden geanticipeerd op de hemelwateroverschotten (denk hierbij aan clusterbuien) en watertekorten (periodes van droogte en hitte). Om hier in het plangebied nader invulling aan te geven adviseert het hoogheemraadschap om het verhard oppervlak zoveel mogelijk te beperken en waterdoorlatende verharding aan te leggen. Daarbij kan worden gedacht aan het aanleggen van groene daken. Bij de terreininrichting zal hiermee rekening worden gehouden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.



Figuur 14 Ligging van het plangebied buiten de signaleringszone van het HHNK

Beperkingenlagen

ToorKaartlaag	Resultaat
☒ zonering_primaire_waterkeringen	✓
☒ geurcontouren_rwzi	✓
☒ primaire_waterlopen	✓
☒ zonering_regionale_waterkeringen	✓

Signaallagen

ToorKaartlaag	Resultaat
☒ zonering_afvalwatertransport	✓
☒ windcirkel_molens	✓
☒ geurcontouren_rioolgemalen	✓
☒ Kadastrale_eigendommen_HHNK	✓

4.4 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal

aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de functiewijziging van de bestaande stolp en de toevoeging van twee nieuwe woningen is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw cq ingebruikname van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van één nieuwe woning kan effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woning heeft in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat de dichtbijgelegen bedrijfsbestemming op circa 65 meter ligt (Tuincentrum De Singel). Een tuincentrum valt binnen milieucategorie 2 (richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk 30 meter ivm geluid). De nieuw op te richten woning of de functiewijziging van de stolp kan hierdoor geen beperking vormen voor het tuincentrum.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woning. De nieuwe woning en de stolp liggen op een afstand van circa 65 meter van het eerder genoemde tuincentrum. Terwijl de richtafstand 30 meter is. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woning uitgesloten.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest als agrarisch bedrijf.

Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 25 november 2019 een bodemonderzoek conform NEN 5740 en een asbest onderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd (zie bijlage 5). Op basis van dit onderzoek wordt voor het onderwerp bodem geconcludeerd dat:

- In mengmonster mm1 van de puin houdende (boven)grond zijn matige verhogingen van lood en som PAK geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kwik, zink en minerale olie aangetroffen. Bij uitsplitsing van mengmonster mm1 is in grondmonster m1 een gehalte aan som PAK tot boven de interventiewaarde geconstateerd. Daarnaast is een matige verhoging van lood aangetroffen. In de overige (enkelvoudige) monsters zijn maximaal matige verhogingen van de geanalyseerde parameters geconstateerd.
- In de overige mengmonsters zijn maximaal lichte verhogingen van de geanalyseerde parameters geconstateerd. In het grondwater is een concentratie aan koper tot boven de interventiewaarde geconstateerd. Daarnaast zijn lichte verhogingen van kwik en molybdeen aangetroffen. Na herbemonstering en analyse is nog een matige verhoging van koper gemeten.
- De hypothese dat in de grond verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. Rondom de woning worden echter tussenwaarden en zelfs interventiewaarden overschreden.
- De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk

van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet bevestigd. De verhoogde concentratie van koper in het grondwater kan echter mogelijk worden verklaard door de aanwezigheid van zwevende fijne stofdeeltjes in het grondwater, zonder dat daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. Dit is mogelijk ondanks het volgen van de vereiste procedures, zoals de filtratie van het bemonsterde grondwater. Waarschijnlijk is het bodemchemisch evenwicht bij de plaatsing van de peilbuis dusdanig verstoord, dat de gestelde standaard wachttijd van één week onvoldoende is geweest. De gemeten sterk verhoogde troebelheidswaarde staft deze veronderstelling, alsmede het feit dat bij de herbemonstering een lagere concentratie is gemeten.

- Aangezien plaatselijk interventiewaarden voor bodemsanering worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is nader onderzoek noodzakelijk bij de woning. Bij het nader onderzoek moet meer duidelijkheid over de omvang en spoedeisendheid voor bodemsanering worden verkregen.

Het hiervoor genoemde nader onderzoek is op 9 maart 2020 uitgevoerd (zie bijlage 6). Op basis van dit nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- De sterke PAK-verontreiniging die tijdens voorgaand onderzoek bij boring 01 is aangetoond blijkt reproduceerbaar. Ook tijdens onderhavig onderzoek is de PAK-verontreiniging aangetroffen in de toplaag ter plaatse.
- De sterke verontreiniging heeft een oppervlakte van circa 24 m². Aangenomen kan worden dat de verontreiniging niet onder de stolpboerderij aanwezig is, aangezien deze er al circa 400 jaar staat. Ook onder de aanbouw is geen verontreiniging aanwezig. Dit blijkt uit de analyse van boring 107.
- In de kern van de vlek is vanaf 0,4 à 0,5 m-mv is geen PAK gemeten. De omvang van de sterke verontreiniging wordt derhalve geraamd op circa 12 m³. Omdat de omvang kleiner is dan 25 m³ is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de Wet bodembescherming. De verontreiniging vormt daarom geen belemmering voor de nieuwe woonbestemming. Wel wordt afgeraden om ter plaatse van de PAK-verontreiniging een moestuin te houden. Gezien de ligging, direct tegen de gevel, is dit ook niet waarschijnlijk.
- Onderhavige onderzoeksresultaten en de onderzoeksresultaten van het voorgaand onderzoek van Landview vormen geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Mocht er in de toekomst gegraven gaan worden ter plaatse van de PAK-verontreiniging, dan wordt aanbevolen dit te melden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Vrijkomende grond dient dan te worden afgevoerd naar een erkende reiniger.

Op basis van dit onderzoek naar asbest wordt geconcludeerd dat:

- Tijdens de visuele inspectie is op vier plaatsen op het maaiveld asbestverdacht plaatmateriaal (stukken groter dan 20 mm) waargenomen. Bij het graven van de gaten is in de bodem van twee gaten asbestverdacht plaatmateriaal (stukken groter dan 20 mm) aangetroffen.
- Uit de berekeningen van hoeveelheden aangetroffen plaatmateriaal en door het laboratorium gemeten asbest op het maaiveld blijkt dat het gewogen gehalte aan asbest ter plaatse van de deellocaties opstal1A en opstal4C ruim meer dan 50 mg/kg d.s. bedraagt.
- Uit de berekeningen van hoeveelheden aangetroffen plaatmateriaal en door het laboratorium gemeten asbest in de bodem blijkt dat het gewogen gehalte aan asbest in de vier onderzochte deellocaties minder dan 50 mg/kg d.s. bedraagt.
- De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest/ kg ds in en op de grond aanwezig is, wordt in het onderzoek niet bevestigd. Om na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader asbestonderzoek noodzakelijk, waarbij de omvang van de verontreinigingen beter in kaart wordt gebracht.

- De bodem op meerdere delen van de locatie is momenteel niet geschikt voor het beoogde gebruik “wonen met tuin”. De inwerkingtreding van de Omgevingsvergunning zal om deze reden moeten worden aangehouden tot meer duidelijkheid is verkregen over de geconstateerde gebruiksbeperkingen.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein zijn er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Grond met verontreinigingen boven interventiewaarden is niet geschikt voor hergebruik elders. Gezien de geconstateerde verontreinigingen in de grond zullen graafwerkzaamheden op last van de ARBO mogelijk moeten gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen. De uiteindelijke klasse dient bepaald te worden door een veiligheidsdeskundige.

Ten aanzien van het uitgevoerde onderzoek wordt opgemerkt dat op de locatie uitgebreid verkennend onderzoek gedaan naar asbest. Op de verdachte deellocaties zijn 25 inspectiegaten gegraven. Hieruit is gebleken dat het asbestgehalte in de bodem minder bedraagt dan 50 mg/kg ds. Er is geen aanleiding tot nader onderzoek. Het asbest in de bodem vormt geen belemmering voor de herbestemming van het perceel en geen aanleiding tot sanerende maatregelen.

Op het maaiveld is op een aantal plaatsen zwerfasbest aangetroffen. Hiervoor is een gehalte berekend van meer dan 50 mg/kg ds. Het zwerfasbest zal worden verwijderd, tezamen met de sanering van het asbest in de opstallen. Hiervoor is geen nader onderzoek benodigd.

Tot slot wordt opgemerkt dat vanuit het plangebied zal geen grond naar elders worden afgevoerd.

Conclusie

Op basis van deze conclusies is de eind conclusie dat uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek en ander onderzoek dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Voor wegverkeerslawaaï geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeurs- grenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

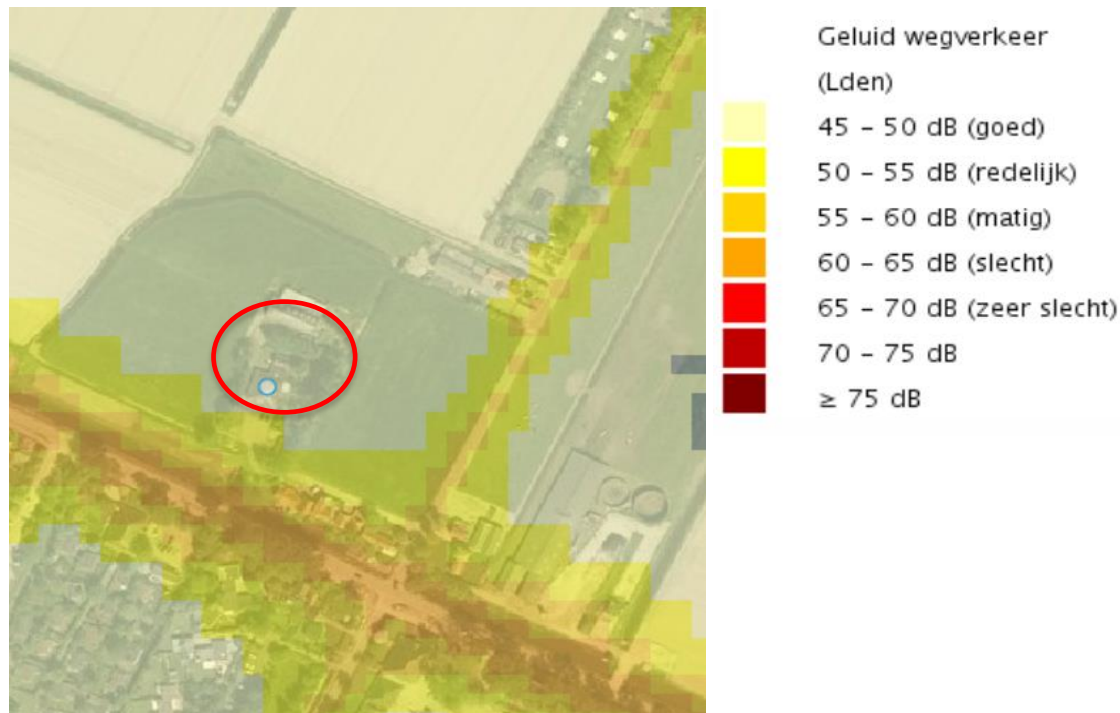
Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Het plan bestaat uit de realisatie van één nieuwe woning aan de Ruigeweg 79 in Sint Maartensbrug. Het

plangebied is gelegen aan een korte doodlopende straat, waar nauwelijks verkeer over rijdt (alleen bestemmingsverkeer) en omdat deze vrij kort (circa 80 meter) is zal de maximale snelheid van 50 km/h ook niet gehaald worden. Het wegverkeerslawaai van de Ruigeweg is verwaarloosbaar en de afstand tot het plangebied aanzienlijk (80 meter).

Maatgevend voor wegverkeerslawaai is de Sint Maartensweg. Deze weg heeft 2 rijstroken, ligt binnen de bebouwde kom van Sint Maartensbrug en aldus in binnenstedelijk gebied waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Deze weg kent een geluidszone waaruit de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek in principe voortvloeit.

Uit informatie van de atlas van de leefomgeving blijkt dat het plangebied binnen de 45-50 dB contour van de Sint Maartensweg ligt (zie figuur 15). De nieuw te bouwen woning komt echter op ruime afstand (meer dan 85 meter) van deze weg. De Sint Maartensweg is een weg welke is voorzien van asfalt. Gelet op de afstand van de nieuwe te bouwen woning tot de weg, de verkeersintensiteit ter plaatse, de aanwezigheid van asfalt, zal de geluidsbelasting dusdanig laag zijn dat het aannemelijk is dat deze onder de voorkeursgrenswaarde voor het binnenstedelijkgebied van 48 dB blijft en nader onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 15 Ligging van het plangebied ten opzichte van de geluidscontour van de Sint Maartensweg (rood omcirkeld het plangebied)

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende 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.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van één nieuwe woning en de functiewijziging van een bestaande woning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

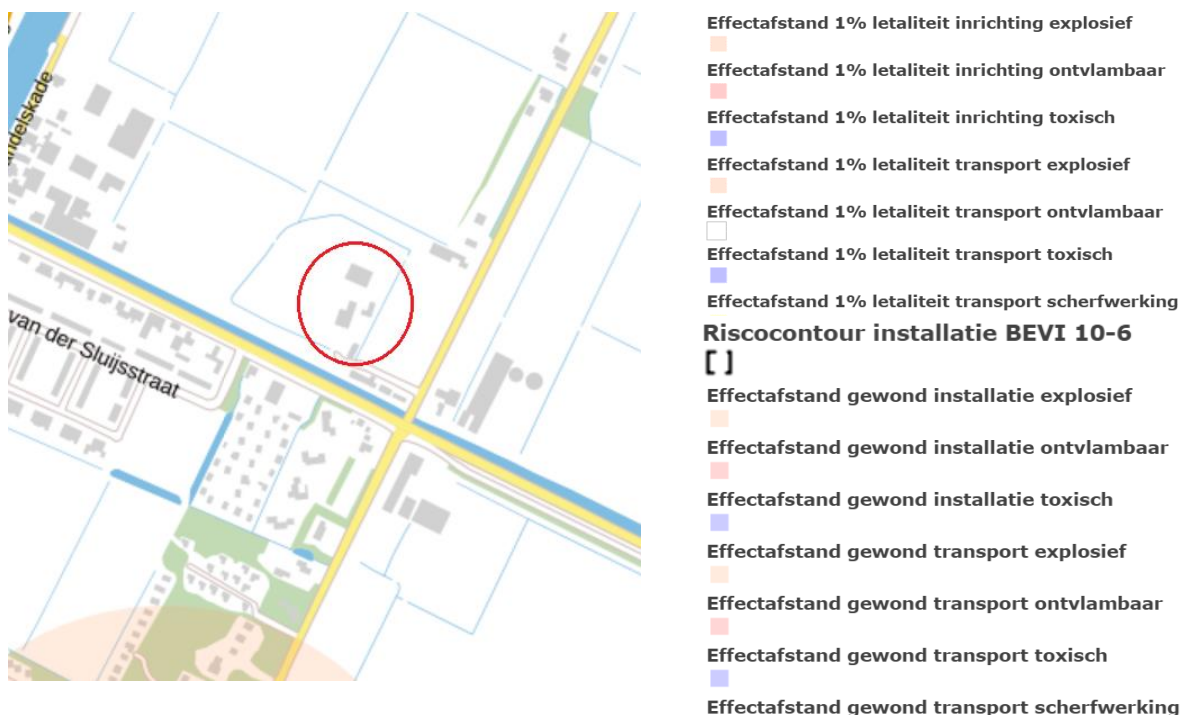
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes " (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Doel hiervan is om zowel 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).

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 16). Van deze risicokaart valt af te leiden dat op een afstand van meer dan 300 meter zich de dichtstbijzijnde risico bron bevindt. Deze afstand is zeer ruim. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes in dit Basisnet vormt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) het kader. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen wegen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Wel ligt de primaire bluswatervoorziening (brandkraan) op enige afstand. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal beoordeeld worden of de sloot aan de linkerzijde bij de toegang van het terrein geschikt gemaakt wordt om als primaire (secundaire) bluswatervoorziening te kunnen dienen of dat gebruik kan worden gemaakt van de 6,5 meter brede egalementsloot, welke aan de zuidzijde van het kavel si gelegen en evenwijdig aan de Sint Maartensweg loopt. Deze sloot bevindt zich op ca 20 m1 vanaf de oprit van het terrein en ca 47 m1 vanaf de voorgevel van de stolp.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan.



Figuur 16: fragment risicokaart (rode cirkel is het plangebied)

4.9 Verkeer

Met de realisatie van twee één woning aan de Ruigeweg 79 worden er geen nieuwe inritten gecreëerd. De woning wordt via de bestaande inrit en het gezamenlijke erf ontsloten. De beëindiging van het gebruik als agrarisch bedrijf heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen af zal nemen en zeker het zwaardere verkeer. Een verminderd gebruik door zwaar verkeer heeft een positief effect op de verkeersveiligheid.

Conform de eisen uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' en de daaraan gekoppelde 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', dienen er op het eigen terrein 2,3 parkeerplaatsen per woning en 0,5 parkeerplaats per bed voor de recreatiewoning gerealiseerd te worden. Er zijn twee woningen op het perceel aanwezig en een recreatiewoning met vier bedden. In totaal dienen er op het eigen terrein daarom minimaal 7 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Spuitzone

Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan er van worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

De dichtstbijzijnde woning in het plangebied is gelegen op ongeveer 15 meter vanaf agrarische gronden. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Zoals hierboven is vermeld bestaat er wel jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit.

Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt omdat er essentiële verschillen zijn tussen het telen hiervan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode.

De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming waarbij gebruik wordt gemaakt van chemicaliën. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën “wegwaaien”.

Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën voor nabijgelegen woningen nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden.

Tevens bevinden zich allerlei bosschages rondom het perceel. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de richtafstand voor deze specifieke situatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect spuitzone geen belemmering vormt voor de uitvoering van dit plan.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Dit is de minimale wettelijke eis. In overleg met de initiatiefnemer zullen de mogelijkheden voor een scherpere norm besproken en vormgegeven worden.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgasaansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aardgasvrij wordt gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf elektriciteit op te wekken. Het is verstandig om hier met de vorm/uitvoering van het dak rekening mee te houden.

Voor de plaats van de milieuprestatie in het rijksbeleid is verder de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO₂-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingsmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingsmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven. Verder zal de te bouwen woning moeten voldoen aan de BENG eisen 2020.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn zo min mogelijk uitlogende materialen te gebruiken, hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

Oververhitting in de zomerperiode kan voorkomen worden door het toepassen van goede zonwering (aan het gebouw en buiten het gebouw door middel van bomen), optimale isolatie en een verwarmingssysteem dat ook kan koelen. Indien een warmtepomp wordt toegepast zal rekening worden gehouden met het voorkomen van geluidsoverlast voor omwonenden.

Ook is het een mogelijkheid om de parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien van oplaadpunten voor elektrische auto's. Welke maatregelen er concreet worden genomen hangt af van de keuze van de toekomstige kopers.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van één nieuwe woning en de functiewijziging van een bestaande woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m². Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting cq de vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

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.

5.1 Algemeen

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.

5.2 Opzet van de planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overige regels, de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om hoofdgebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Op de overige gronden kunnen onder voorwaarden bijbehorende bouwwerken worden opgericht, tenzij expliciet aangegeven is dat dit niet mogelijk is.

5.4 Verantwoording keuze bestemmingen

In het plangebied is sprake van twee enkel bestemmingen, namelijk “Agrarisch”, “Tuin” en “Wonen”. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4” en “waarde - Archeologie 5” opgenomen. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.4.1 Agrarisch

De agrarische bestemming is bedoeld voor de uitoefening van agrarische bedrijven. Deze bestemming is toegekend aan gronden die deel uitmaakte van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf en niet de bestemming Wonen hebben gekregen. Voor de bestemmingsregeling is gebruik gemaakt van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”, met uitzondering van de wijzigingsbevoegdheden, de regels die gelden binnen een agrarisch bouwvlak en die gelden voor een specifieke aanduiding die niet in dit plan is opgenomen.

5.4.3 Tuin

De op de verbeelding voor 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebruikt als tuinen. In deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bestemmingsregel is overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”

5.4.3 Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de locatie waar de woningen gebouwd mogen worden met de bijbehorende tuinen en erven.

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen hiervoor gebruikt mag worden. Bed & breakfast wordt, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt binnen de woning en bijgebouwen. Voor de zomerwoning is een aanduiding opgenomen.

De bestemmingsregel zijn overgenomen uit het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe". De bestemmingsregels voor Bed & breakfast zijn overgenomen uit het "Paraplu-omgevingsplan, 1e tranche".

5.4.4 Waarde archeologie - 3

Om de archeologische waarden in een gebied te beschermen is er een dubbelbestemming toegekend aan de gronden. Aan deze bestemming zijn regels verbonden als het gaat om grondbewerking. Daarbij wordt gekeken naar de oppervlakte van het te bouwen bouwwerk en de diepte van de grondbewerking. Voor grond met de bestemming Waarde - Archeologie 3: geldt een planomvang tot 100 m² en grondbewerking dieper dan 35 centimeter.

Voor onder andere het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het 'normale' onderhoud, met inbegrip van het vervangen van drainagewerken, is een uitzondering van toepassing. De van toepassing zijnde uitzonderingen worden vermeld in het betreffende artikel van het bestemmingsplan. Het is voor het uitvoeren van die werkzaamheden niet noodzakelijk een omgevingsvergunning aan te vragen.

Deze bestemmingsregeling is opgenomen naar aanleiding van het archeologisch advies wat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 4.

5.4.5 Waarde archeologie - 5

Om de archeologische waarden in een gebied te beschermen is er een dubbelbestemming toegekend aan de gronden. Aan deze bestemming zijn regels verbonden als het gaat om grondbewerking. Daarbij wordt gekeken naar de oppervlakte van het te bouwen bouwwerk en de diepte van de grondbewerking. Voor grond met de bestemming Waarde - Archeologie 5: geldt een planomvang tot 2.500 m² en grondbewerking dieper dan 50 centimeter.

Voor onder andere het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het 'normale' onderhoud, met inbegrip van het vervangen van drainagewerken, is een uitzondering van toepassing. De van toepassing zijnde uitzonderingen worden vermeld in het betreffende artikel van het bestemmingsplan. Het is voor het uitvoeren van die werkzaamheden niet noodzakelijk een omgevingsvergunning aan te vragen.

Deze bestemmingsregeling is opgenomen naar aanleiding van het archeologisch advies wat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 4.

5.4.6 Waarde Cultuurhistorie

Om de cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen is er een dubbelbestemming toegekend aan de gronden. Aan deze bestemming zijn regels verbonden als het gaat om behoud, herstel en de uitbouw van de in dit bestemmingsplan aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Hierbij gaat het om werkzaamheden die een effect kunnen hebben op de cultuurhistorische waarde zoals het aanleggen van wegen en paden, het dempen of wijzigen van watergangen, of het aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen. Voor dergelijke handelingen is een vergunning nodig.

Deze bestemmingsregeling is opgenomen naar aanleiding van het archeologisch advies wat in het kader van dit bestemmingsplan is uitgebracht. Dit advies is opgenomen in bijlage 4.

5.4.7 Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering en de waterbeheersing die in het plangebied aanwezig is. Deze bestemming heeft een zelfde opzet als de andere dubbelbestemmingen. De bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Deze bestemmingsregeling is overgenomen uit het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplan-herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

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.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de bestemmingsplanprocedure te beëindigen, 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 Bestuursrechtspraak 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.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatieregeling en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro in werking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en eventuele locatie-eisen. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet in principe de kosten verhalen.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van één nieuwe vrijstaande woning. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro.