

Belkmerweg 87a, Sint Maartensvlotbrug

Bestemmingsplan



opsteller
projectnummer

R. Dekker, DNS Planvorming BV
17_029

versie
datum

NL.IMRO.0441.BPBGZBelkmerweg87A-VA01
24 april 2018

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project.....	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Rijksbeleid.....	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3 Conclusie Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	11
3.3.2 Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.3.3 Conclusie provinciaal beleid	12
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland	12
3.4.2 Woonvisie Schagen	12
3.4.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	12
3.4.4 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	13
4 Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Archeologie	14
4.2 Cultuurhistorie	14
4.3 Bodemkwaliteit	14
4.4 Water.....	15
4.5 Flora- en fauna.....	16
4.6 Bedrijven en Milieuzonering.....	16
4.7 Geluid	17
4.8 Luchtkwaliteit.....	17
4.9 Externe veiligheid.....	18
4.10 Duurzaamheid	18
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5 Juridische planbeschrijving	19
5.1 Algemeen.....	19
5.2 Verbeelding	19
5.3 Planregels	19
5.4 Handhaafbaarheid	21
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	22

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7.1	Overleg.....	23
7.2	Procedure.....	23

TOELICHTING

1 Inleiding

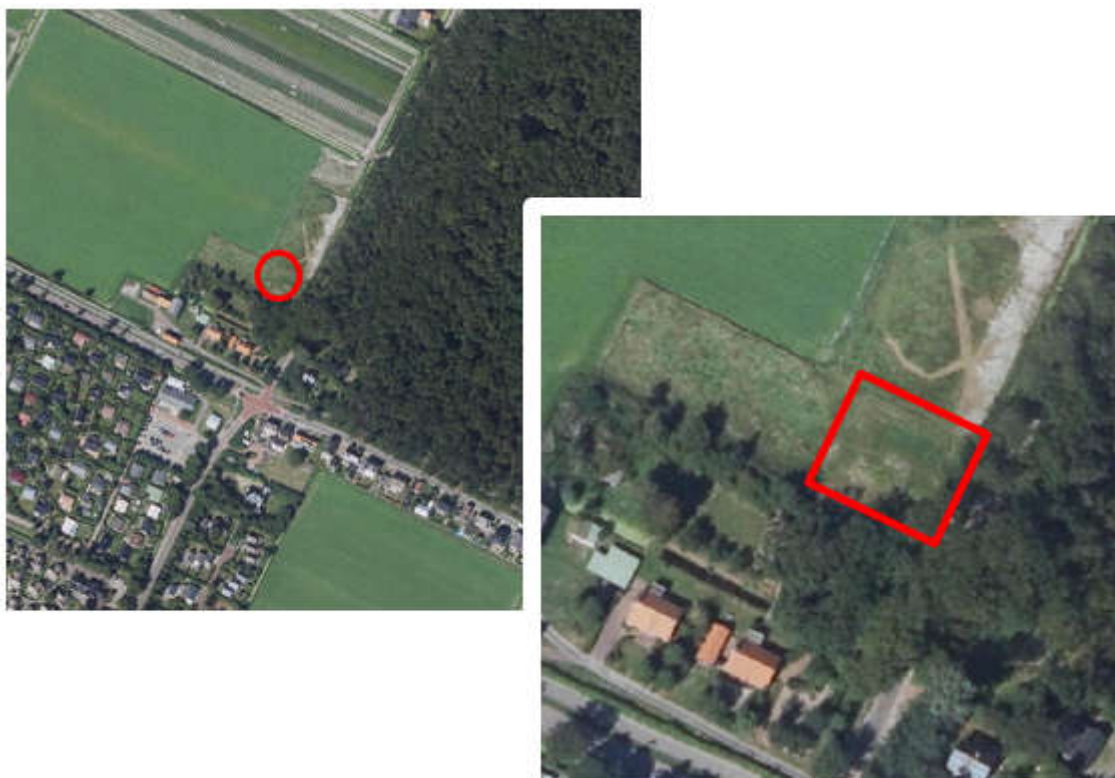
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel Belkmerweg 87a te Sint Maartensvlotbrug een vrijstaande woning te bouwen. Op het perceel heeft een verenigingsgebouw gestaan dat tevens gebruikt werd als groepsaccommodatie. Eind 2015 is het gebouw gesloopt. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' zijn de gronden van het plangebied grotendeels bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – groepsaccommodatie'. Woningbouw is niet passend binnen deze bestemming. Het voornemen is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Sint Maartensvlotbrug en betreft het perceel Belkmerweg 87a (kadastraal nummer: D 2569). De locatie is gelegen nabij de Zeeweg en grenst ten oosten, aan de overzijde van de Belkmerweg, aan het bos 'Het Wildrijk'. Ten zuiden van het plangebied staat op circa 30 meter afstand een aantal woningen met bijgebouwen aan de Belkmerweg. Op de gronden ten noorden van het plangebied wordt een theetuin gerealiseerd. Aan de noord- en westzijde liggen gronden die agrarisch in gebruik zijn.



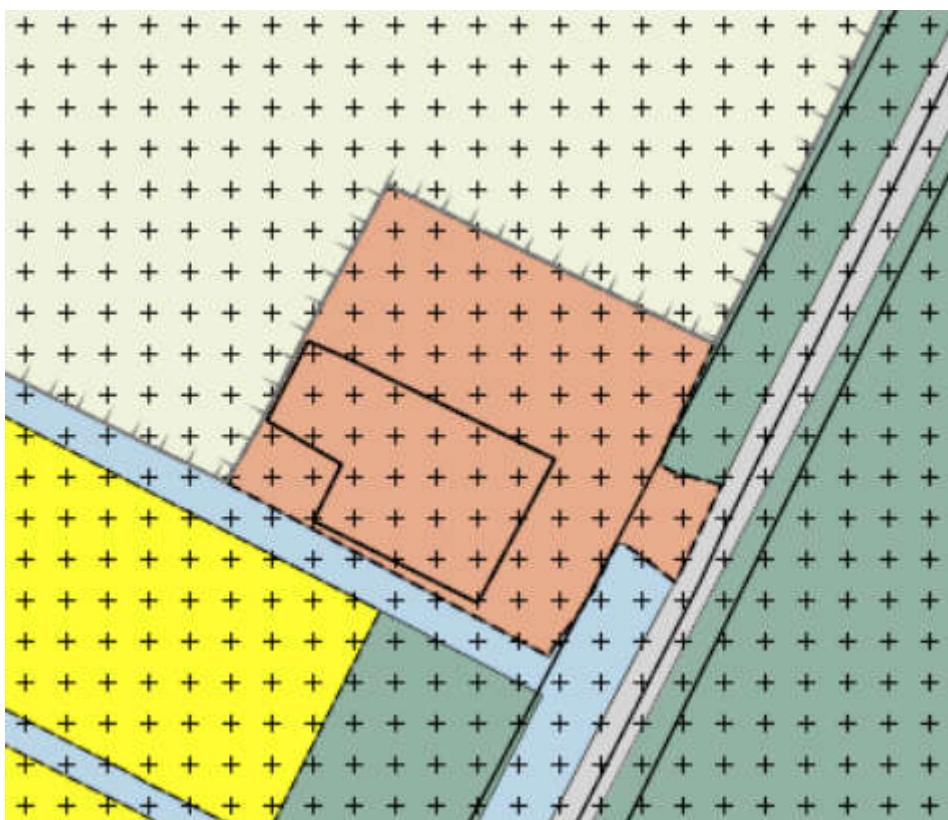
Afbeelding 1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', zoals het op 22 april 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen. In dit bestemmingsplan is voor het onderhavige perceel grotendeels de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen met de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – groepsaccommodatie'. De gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen waaronder een groepsaccommodatie. De contouren van het voormalige gebouw zijn in een bouwvlak opgenomen waarbij de maximale goot- en bouwhoogte maximaal 4 respectievelijk 8 meter bedraagt.

De gronden kennen tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond. Aan de voorzijde van het perceel hebben de gronden ook de dubbelbestemming 'Waarde – Aardkundig waardevol gebied'

Het perceel kent aan de voorzijde de bestemmingen 'Water' (ten zuiden van de inrit) en 'Natuur – Waardevolle houtopstanden' (ten noorden van de inrit). Deze gronden blijven ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie en vormen daarom geen onderdeel van het plangebied.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied braakliggend. Het perceel is in particulier eigendom en werd tot 1 januari 2016 verhuurd aan Stichting Kerk en Recreatie. Op het perceel stond tot voor kort het verenigingsgebouw De Anloup. Dit gebouw werd gedurende zes weken per jaar, in het hoogseizoen, gebruikt voor kerkdiensten en activiteiten voor kinderen die op de campings/bungalowparken in de directe omgeving verblijven. De rest van het jaar werd het gebouw door de stichting als verblijfsaccommodatie verhuurd aan groepen.

In 2014 heeft de Stichting Kerk en Recreatie haar activiteiten op het perceel beëindigd. Eind 2015 is het verenigingsgebouw in zijn geheel gesloopt.

Het perceel heeft een directe relatie met de naastgelegen theetuin 'En Passant' die in ontwikkeling is en waar op 16 juni 2016 vergunning voor is verleend. De entree naar de theetuin verloopt namelijk via het perceel en er zullen twee parkeerplaatsen ten behoeve van de theetuin worden gerealiseerd op het perceel.



Afbeelding 3: Foto van het inmiddels gesloopte verenigingsgebouw



Afbeelding 4: Foto's huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het valt niet te verwachten dat in de toekomst op het perceel nog een maatschappelijke functie gerealiseerd zal worden. Om die reden is het voornemen om op het inmiddels braakliggende perceel, een vrijstaande woning te bouwen.

De woning wordt gerealiseerd met een eenvoudige hoofdvorm refererend aan een schuurvolume, passend bij het landelijke en agrarische karakter van de omgeving. De woning wordt uitgevoerd met een zadeldak en krijgt een eigentijdse uitstraling. De voorgevel wordt georiënteerd op de Belkmerweg.

Er is voor het onderhavige plan een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin een analyse van het gebied is opgenomen en de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. De opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. De aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. In afbeelding 5 zijn enkele referentiebeelden weergegeven.

De woning wordt georiënteerd op de Belkmerweg. De rooilijn van de woning ligt parallel aan de Belkmerweg en sluit aan op de rooilijn in de directe omgeving. De woning wordt aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd waarmee een relatie wordt gelegd met de aangrenzende theetuin. Het maximaal bebouwd oppervlak van de woning bedraagt 130 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt conform de huidige situatie 4 respectievelijk 8 meter. Daarnaast zal er een vrijstaande garage met kap worden gerealiseerd van circa 50 m². Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de regeling die in het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe is opgenomen binnen de bestemming Wonen.

De ontsluiting vindt conform de huidige situatie plaats via de aanwezige dam. Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er zullen vijf parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd. Twee parkeerplaatsen zijn voor de op het naastgelegen perceel in ontwikkeling zijnde theetuin. Op het perceel is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. Er wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Schagen 2016.

De initiatiefnemers van het onderhavige bouwplan streven naar een zeer energiezuinige woning die zelfvoorzienend is in energie. Er wordt niet aangesloten op het gasnet maar gebruik gemaakt van een warmtepomp. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst.

¹ Beeldkwaliteitsplan Belkmerweg 87a, Sintmaartensvlotbrug, DNS Planvorming BV, 24 oktober 2017



Afbeelding 5: Referentiebeelden

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen².

Tevens volgt uit een andere uitspraak dat wanneer ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing mo-

² Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

gelijk wordt gemaakt, maar alleen een planologische functiewijziging, deze in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³. Omdat met het onderhavige plan de bouwmogelijkheden beperkt worden ten opzichte van de huidige situatie, is van dit laatste geen sprake.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien het feit dat de initiatiefnemers de woning zelf gaan bewonen. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en er komt met het plan minder bebouwing terug in vergelijking tot de huidige situatie. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Conclusie Rijksbeleid*

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

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 5a van de PRV is niet van toepassing. Wat betreft de overige regels van de PRV is enkel artikel 8 van toepassing. Dit artikel heeft betrekking op aardkundig waardevol gebied. De voorzijde van het perceel maakt hier onderdeel van uit. Zoals in paragraaf 1.3 is aangegeven blijven deze gronden ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Er vinden hier geen grondroerende werkzaamheden plaats die aardkundige waarden zouden kunnen verstoren.

Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

³ Uitspraak van de ABRS d.d. 20-04-2016 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2016:1075

De speerpunten van dit beleid zijn:

- 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;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij in opdracht van de toekomstige bewoners een kwalitatief goede en duurzame woning wordt gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland

Op 28 oktober 2015 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. De Kop van Noord Holland staat de komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2020 en een programmalijs van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

Betekenis voor het project

In het KWK is het onderhavige plan niet opgenomen. Voor dergelijke plannen is in het KWK een afwegingskader opgenomen. Hiermee worden plannen kwantitatief en kwalitatief beoordeeld. Op 24 mei 2017 is het plan in het regionaal overleg afgestemd.

3.4.2 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.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. De woonvisie is vertaald in het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland. Zie paragraaf 3.4.1.

3.4.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'buitengebied'. Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

Betekenis voor het project

Zoals eerder aangegeven, is voor het onderhavige plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn beeldkwaliteitscriteria opgenomen waarmee de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.4.4 *Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid*

Het bestemmingsplan is passend binnen het regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het plan

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Archeologisch onderzoek is volgens het vigerende bestemmingsplan op deze locatie pas nodig bij bouwplannen groter dan 500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm plaatsvinden. Hier is in het geval van het bouwplan geen sprake. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Er bestaat altijd kans dat er tijdens de werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen. In dat geval zal daarvan melding worden gedaan bij het Provinciaal depot voor bodemvondsten in Noord-Holland.

4.2 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het plan

In het beeldkwaliteitplan dat voor deze locatie is opgesteld wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarden in het gebied. De gronden aan de voorzijde van het perceel zijn aangeduid als aardkundig waardevol. Er vinden hier geen grondroerende werkzaamheden plaats die aardkundige waarden zouden kunnen verstoren. Tevens is aan de voorzijde van het perceel een waardevolle houtwal aanwezig. Deze houtwal blijft gehandhaafd en valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor

gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het plan

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten. Daarnaast volgt uit het raadplegen van historische kaarten geen indicatie dat er op het perceel gedempte sloten aanwezig zijn.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

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

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

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Het terrein is in de huidige locatie braakliggend. Tot eind 2015 stond hier een verenigingsgebouw. In deze referentiesituatie was als gevolg van dit gebouw en de bestrating circa 300 m² verhard. In de nieuwe situatie wordt een woning met een footprint van circa 130 m² gerealiseerd en een garage van circa 50 m². Tevens zal er enige verharding worden aangelegd ten behoeve van parkeerplaatsen en een terras. Het toekomstig verhard oppervlak zal naar verwachting niet toenemen ten opzichte van de referentiesituatie.

Met het plan wordt het maximum verhard oppervlak van 800 m² waarbij watercompensatie noodzakelijk is, niet overschreden. Compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt

⁴ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 29 mei 2017

afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Met het oog op de waterkwaliteit wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, zoals lood en zink.

4.5 Flora- en fauna

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

Betekenis voor het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 950 m² van het Natura 2000-gebied 'Noordhollands Duinreservaat'. Er worden geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht als gevolg van de ontwikkeling. Gelet op de kleinschaligheid van de ruimtelijke ontwikkeling, ligt het Natura 2000-gebied buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden in het projectgebied.

De gronden van het plangebied grenzen aan het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) dat is gelegen direct ten oosten van het plangebied. Het betreft het bos 'Het Wildrijk'. Het NNN is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Ingrepen buiten de NNN hoeven niet te worden beoordeeld op hun effecten voor de wezenlijke kenmerken en waarden binnen de NNN, de zogenaamde externe werking. De aanwezigheid van NNN nabij het plangebied vormt dan ook geen belemmering voor het bouwplan.

Soortenbescherming

De nieuwe woning wordt gebouwd op gronden die in gebruik waren als tuin bij een verenigingsgebouwd/groepsaccommodatie. Eind 2015 is het gebouw gesloopt en is de grond omgeploegd. Er vindt nog wel activiteit plaats op het perceel in verband met de aangrenzende, in opbouw zijnde theetuin.

De tuin bestaat momenteel uit kort gemaaid gras en biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het plan

Het plangebied is gesitueerd naast de theetuin 'En Passant' die momenteel in ontwikkeling is. In de theetuin zal een (klein) theehuis worden opgericht, op een afstand van ten minste 15 meter van de perceelsgrens. Daarnaast wordt de woning op circa 15 meter van de zuidelijke perceelsgrens gebouwd.

Een theehuis wordt niet specifiek genoemd in de VNG-publicatie. De ruimtelijke effecten van een theehuis zijn vergelijkbaar met die van een ijssalon of cafetaria. Voor een ijssalon en cafetaria geldt op grond van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter tot woningen. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Verder zijn er geen bedrijven in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan.

4.7 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen (geluidgevoelige bestemmingen) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het plan

Het plangebied ligt binnen de geluidszone (200 meter) van de Zeeweg en de Belkmerweg.

Voor de Zeeweg geldt dat deze weg in de nabijheid van het plangebied een maximum snelheid kent van 30km/h. Op circa 100 meter van het plangebied wordt de snelheid op de Zeeweg 60km/h. Gelet op deze afstand en de afschermende werking van de bebouwing aan de Belkmerweg, is de verwachting dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

Ook de Belkmerweg kent ter plaatse van het plangebied een maximale snelheid van 30 km/h. Naar het noorden wordt de maximum snelheid 60 km/h. Gelet op de lage verkeersintensiteit op deze weg in combinatie met de afstand van het bouwplan tot de as van de weg (minimaal 15m), is de verwachting dat ook als gevolg van het verkeer op de Belkmerweg wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het plan

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

4.9 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook buisleidingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig in de omgeving van het plangebied. Er zijn voor het plan dan ook geen belemmeringen aanwezig op het gebied van externe veiligheid.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. De gemeente begeleidt particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd.

De initiatiefnemers van het onderhavige bouwplan streven naar een zeer energiezuinige woning die zelfvoorzienend is in energie. Er wordt niet aangesloten op het gasnet maar gebruik maakt van een warmtepomp. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen
- Waarde – Aardkundig waardevol gebied (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één vrijstaande woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4 respectievelijk 8 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe.

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.

- Artikel 4: Waarde - Aardkundig waardevol gebied

De aangewezen aardkundige waarden aan de oostzijde van het plangebied, zijn binnen deze bestemming verankerd in het bestemmingsplan. Om de bestaande geomorfologie en daarmee samenhangende belangen te beschermen gelden voor deze gronden beperkingen ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 4

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 groundbewerking. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij een planomvang van meer dan 500 m² en een groundbewerking dieper dan 50cm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: Overgangsregels

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

- Artikel 10: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Belkmerweg 87a, Sint Maartensvlotbrug, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Van de Regionale Uitvoeringsdienst, de Gasunie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en PWN zijn reacties ontvangen. Enkel de reactie van PWN bevat inhoudelijke opmerkingen waarbij aandacht wordt gevraagd voor voldoende ruimte in openbare grond voor kabels en leidingen en het inpassen van bluswatervoorzieningen. Deze opmerkingen hebben geen betrekking op het bestemmingsplan en krijgen de aandacht bij de uitwerking en uitvoering van het plan. Hierbij wordt opgemerkt dat het plangebied grenst aan meerder sloten en een apart bluswatervoorziening niet nodig zal zijn.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 30 november 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.