

Bestemmingsplan
Korte Bosweg 41 't Zand

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Korte Bosweg 41 't Zand

Toelichting

31 oktober 2023

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPBGZKorteBosweg41-va01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	8
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
3.4	Landschappelijke inpassing	9
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	11
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	11
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i>	13
4.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	13
4.3.2	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	13
4.3.3	<i>Welstandsbeleid</i>	14
5.	Omgevingsaspecten	15
5.1	Natuur	15
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	15
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	15
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	16
5.2	Bodem	17
5.3	Geluid	17
5.4	Luchtkwaliteit	18

5.4.1	<i>Besluit niet in betekende mate (NIBM)</i>	18
5.5	Water.....	19
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	19
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	19
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	19
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	19
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	21
5.8	Spuitsvrijzone	21
5.9	Milieu-effectrapportage (MER)	22
5.10	Duurzaamheid	22
5.11	Verkeer en Parkeren.....	22
5.12	Kabels en leidingen.....	23
5.13	Cultuurhistorie.....	23
5.14	Archeologie.....	24
6	Juridische aspecten	25
6.1	Doelstelling.....	25
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	25
6.3	Planopzet.....	25
6.3.1	<i>Bestemmingsregels</i>	26
6.4	Handhaafbaarheid	26
7	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	28

Bijlagen:

Bijlage 1:	Verkaveling en erfinrichting woning
Bijlage 2:	Stikstofdepositie (Aerius)
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 5:	Watertoets
Bijlage 6:	Locatie specifiek onderzoek spuitvrije zone

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan de Korte Bosweg 41 in 't Zand is een bestaande woning met bijgebouwen aanwezig en rondom is een grote siertuin aangelegd.



Planlocatie	
-------------	--

Het plan is om in de siertuin een extra woning te bouwen. De nieuwe woonkavel wordt ontsloten op de Korte Bosweg door middel van een eigen uitrit. Hiervoor wordt een extra dam aangelegd.

De gemeente Schagen heeft aangegeven positief te staan tegenover de ontwikkeling van een nieuwe woning.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Korte Bosweg. Deze weg vormt een doorgaande verbinding tussen 't Zand en Anna Paulowna. De locatie is tegen de dorpskern van 't Zand gelegen. Door de ontwikkeling van het woningbouwplan 't Zand-Noord zal een uitbreiding van de bestaande dorpskern plaatsvinden. Deze nieuw woonwijk sluit aan bij de lintbebouwing langs de Korte Bosweg waar de planlocatie onderdeel van uitmaakt.



2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel aan de Korte Bosweg is gelegen binnen de polder Zijpe. Dit is een vlakke open polder met aan de westzijde de Pettemerduinen en aan de oostzijde de Westfriesedijk. De Korte Bosweg is één van de oudste wegen binnen de Zijpe, die als een ontginningsas de polder van noord naar zuid doorsnijdt.

Het perceel is gelegen in het bollenconcentratiegebied waarbinnen de percelen voornamelijk worden gebruikt voor de teelt van bollen.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Nabij de planlocatie is aan de westzijde de dorpskern van 't Zand gelegen en aan de noordzijde bevindt zich het bedrijventerrein Kolksluis. Tussen het bedrijventerrein en de planlocatie is een waterberging aangelegd aan de achterzijde van de planlocatie.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Korte Bosweg 41 is een stolpboerderij aanwezig met aan de zijkant een staartstuk en een hooiklamp aan de achterzijde. Aan de oostzijde van het perceel is nog een overkapping aanwezig.

Rond de woning is een grote siertuin aanwezig en aan de voorzijde van het perceel is parallel aan de weg een waterloop gelegen.

Het perceel wordt door middel van een uitrit ontsloten op de Korte Bosweg.



Huidige situatie planlocatie

Bron: Google Maps

3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemer heeft het plan om aan de westzijde van de bestaande woning in de siertuin een extra woning te realiseren op een ruime bouwkvael. Deze woning zal door middel van een eigen uitrit worden ontsloten op de Korte Bosweg en er kan worden geparkeerd op eigen terrein.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Stedenbouwkundig gezien is er sprake van een initiatief dat zich voegt in het straat- en bebouwingsbeeld. De positionering en dimensionering van het bouwvlak is afgestemd op de bebouwingsritmiek en bebouwingsomvang op de omliggende kavels (bijlage 1).



De planlocatie heeft een breedte van circa 76 meter breed en deze kavel wordt gesplitst in twee onevenredige delen. Naastgelegen kavels variëren tussen circa 34 en 38 meter breedte, met inachtneming van circa 10% afwijking is splitsing naar een kavelbreedte van 31,5 meter logisch.

De woning op het perceel zal worden voorzien van een zadeldak haaks op de weg en dit sluit aan bij de woningen op de naastgelegen percelen. Deze woningen hebben zadeldaken en/of pyramide daken die afwisselend haaks en evenwijdig aan de weg georiënteerd zijn.

De woning wordt in dezelfde rooilijn geplaatst als de overige bebouwing in het lint op een afstand van 18 meter tot aan de as van de weg, zodat er sprake is van een onderlinge samenhang.

De goot- en nokhoogte van de nieuwe woning wordt eveneens op de bestaande woningen afgestemd.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal drie auto's.

3.4 Landschappelijke inpassing

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap.

De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de nieuwe woning ligt een ruime tuin met veel bomen, heesters en hagen. De bestaande groene omzoming van het perceel blijft gehandhaafd. Tussen de nieuwe woonkavel en de bestaande woning wordt een haag aangeplant die aan de voorzijde een hoogte heeft van 1 meter en aan de achterzijde van de voorgevel een hoogte van 1,8 meter.

De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavel, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij meer dan 11 woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. De bouw van één extra woning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De nieuwe woning aan de Korte Bosweg wordt gerealiseerd dicht bij de dorpskern en de voorzieningen van 't Zand. Door de woning in het bestaande bebouwingslint in een siertuin te realiseren, zal de beeldkwaliteit behouden blijven.

Daarnaast zorgt de realisatie van extra woningen ervoor dat de voorzieningen binnen een dorpskern op peil blijven en heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat van de bewoners. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals het voorliggende bestemmingsplan moet voldoen.

In artikel 6.10 van de OGV staat vermeld dat binnen het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk is als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken en het betreft locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

De gemeente heeft aangegeven dat op de planlocatie een nieuwe woning kan worden ontwikkeld. De ontwikkeling van de nieuwe woning vindt plaats tegen de dorpskern van 't Zand en in een bestaand dorpslint. Dit is in overeenstemming met het uitgangspunt om nieuwe woningen in een dorpslint toe te voegen gelegen bij een dorpskern. De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

Het plangebied is gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). In artikel 6.46 van de Omgevingsverordening zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot een ruimtelijke ontwikkeling binnen BPL. De ontwikkeling van het plan mag de kernkwaliteiten van het BPL niet aantasten. Deze kernkwaliteiten staan beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (paragraaf 4.2.3). In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten door de bouw van een extra woning niet worden aangetast.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

In de Leidraad staan de kernkwaliteiten beschreven van gebieden die binnen het BPL zijn gelegen. De planlocatie is gelegen binnen BPL Zijpepolder Noord- en Zuid.

De Zijpepolder is een aandijkingslandschap met een rechthoekig patroon en een rationele verkaveling. De polder is open en wijds en de bebouwing ligt verspreid langs de ontsluitingswegen. De openheid is vrijwel overal beleefbaar en er zijn lange zichtlijnen. Alleen de dijken rond de polder begrenzen de openheid. Daarnaast is de habitat voor weidevogels een belangrijke kernkwaliteit binnen dit BPL.

De rationale verkaveling binnen de polder is het resultaat van technieken en mogelijkheden uit de 16^e eeuw. Het patroon is sindsdien nagenoeg ongewijzigd gebleven en dus van grote waarde. Een ruimtelijke ontwikkeling die de polderlinten of het verkavelingspatroon wijzigen, zijn een aantasting van de kernkwaliteiten. Bij de ontwikkeling van het plan wordt er geen wijziging aangebracht aan de bestaande verkaveling of het sloten patroon.

Ruimtelijke ontwikkelingen die de openheid en de lange zichtlijnen beperken, zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Door het toevoegen van een extra woning zal de openheid in de polder niet worden belemmerd. In de huidige situatie is er een dichtbegroeide siertuin aanwezig op de locatie en is geen sprake van openheid op het perceel.

De polderlinten zijn ruimtelijke dragers binnen het open landschap. Er zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk mits er voldoende afstand is tussen de bebouwing en er voldoende doorzichten bestaan. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten goed ingepast worden in het polderlint. Door de kavelgrootte en de woning af te stemmen op de naastgelegen percelen en woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit in het polderlint gewaarborgd. In de huidige situatie is er geen doorzicht op het perceel mogelijk en dat wordt niet gewijzigd.

4.3 Gemeentelijk beleid

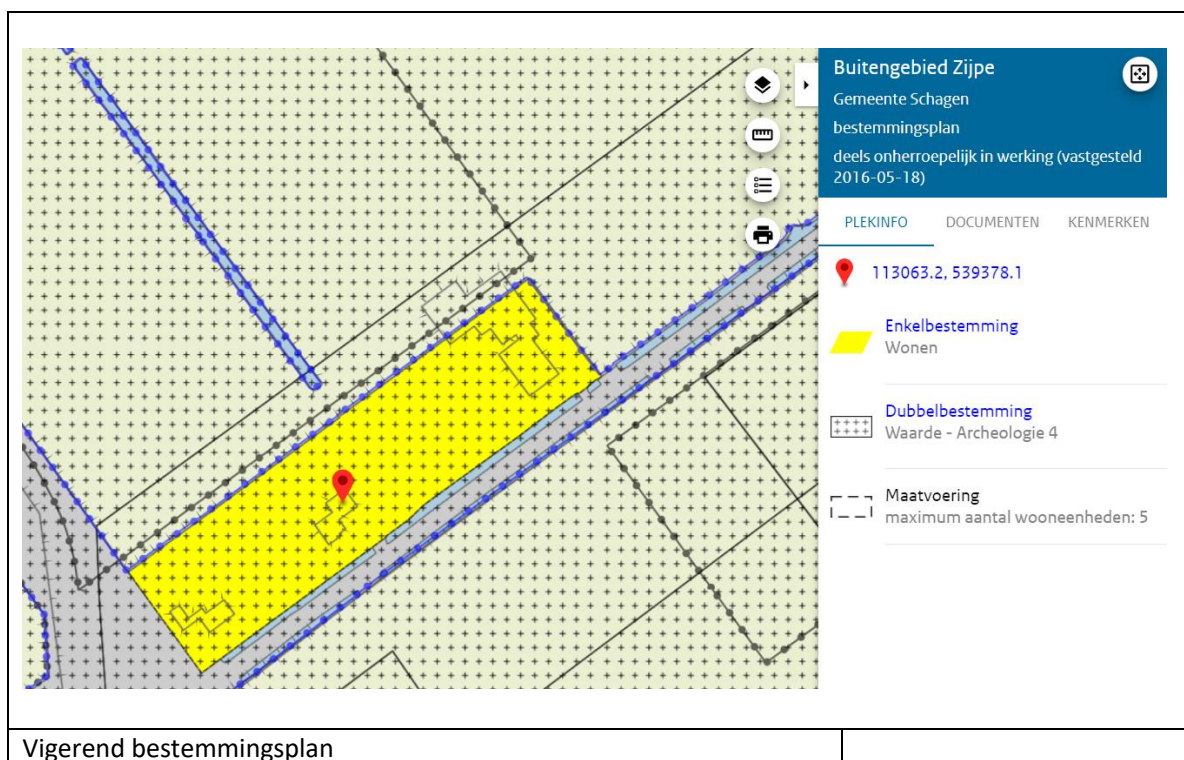
4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Schagen

De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen gericht op de toekomst van de gemeente. De visie benoemt diverse speerpunten. De gemeente wil een gezinsvriendelijke gemeente zijn met sterke dorpen. De gemeente wil ook aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en daarmee bijdragen aan sterke kernen. Daarbij wil men ook een duurzame gemeente zijn. Door de ontwikkeling van het plan aan de Korte Bosweg wordt voldaan aan de bovengenoemde speerpunten. De bouw van een extra woning op het perceel sluit aan bij het versterken van de dorpskern en het woon- en leefklimaat rond de locatie. De woning zal gasloos worden gebouwd en heeft een duurzaam karakter.

4.3.2 Bestemmingsplan

Het perceel Korte Bosweg 41 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” en heeft daarin de bestemming ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 4’. Er zijn in totaal 5 wooneenheden binnen het bestemmingsvlak aanwezig en daar wordt één wooneenheid aan toegevoegd.

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In dit (postzegel) bestemmingsplan wordt aangetoond dat het bouwen van een extra woning aan de Korte Bosweg een passende ontwikkeling is.



4.3.2 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar

gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraag gestuurd ontwikkelen). Het plan aan de Korte Bosweg voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd wordt ontwikkeld.

4.3.3 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling. Het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee een extra woning wordt toegevoegd.

Volgens de reisgids valt het plan onder het buitengebied en binnen deze gebieden geldt een regulier welstandsniveau. De beoordeling van de plannen is met name gericht op behoud van de landschappelijke waarde, een zorgvuldige inpassing van bebouwing, rekening houdend met de zichtbaarheid over grotere afstand. De situering van de bebouwing op de kavel en de relatie met de openbare weg is hier richtinggevend. Belangrijk is dat er woningen worden gebouwd, zoals dat gebruikelijk is in dit gebied.

Ligging

- woningen staan aan de straatzijde en zijn georiënteerd op de weg;
- bijgebouwen worden geclusterd in het achtererfgebied;
- minder aantrekkelijke functies moeten aan de achterzijde van het erf worden gesitueerd;
- bebouwing moet landschappelijk worden ingepast.

Hoofdvorm

- het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

Vormgeving

- bij nieuwbouw relatie met het landschap en uitstraling van het aanwezige bebouwingscluster leggen;
- detaillering van aan- of uitbouwen moet zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw;

Materiaal en kleur

- grote oppervlakten worden in donkere gedekte kleuren uitgevoerd.

Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de bovenstaande criteria en dit kan worden getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 Wet Natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

Voor de realisatie- en gebruiksfase van de nieuwe woning is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 2).

Realisatiefase

Bij de bouw van de woning wordt gebruikt gemaakt van een mobiele kraan (bouwrijp maken 8 uur), heistelling (8uur), een bouwkraan (16 uur) en een betonpomp (8 uur). De verwachting is dat voor de aanvoer van bouw materiaal 5 vrachtwagens van en naar de planlocatie moeten rijden. Gedurende 6 maanden rijdt een bestelbusje van en naar de planlocatie.

	Bewegingen 6 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Brandstof (l/j)
Vrachtwagen	10				
Bestelbus	120				
Mobiele kraan			8	56 - 75	80
Heistelling			8	75 –560	96
Betonpomp			8	75 - 560	88
Bouwkraan			16	56 - 75	144
Verkeer bewoners		8,6			

Gebruiksfase

In de gebruiksfase zal er alleen sprake zijn van verkeersbewegingen van bewoners die van en naar de nieuwe woning rijden. De woning wordt gasloos opgeleverd, waardoor er geen sprake zal zijn van stikstofemissie van de woning zelf. Voor een vrijstaande woning is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers van CROW-publicatie 381 en is gerekend met 8,6 verkeersbewegingen per etmaal (per vrijstaande woning).

Met het programma Aerius is de nieuwe situatie doorgerekend. Hieruit blijkt dat door de ontwikkeling van het plan geen bijdrage wordt geleverd op de stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden door de beoogde herinrichting. Aan de hand van de gehanteerde inzet zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

5.1.1.2 Soortbescherming

Planten en vogels

Op de locatie van de nieuw te bouwen woning is momenteel een gazon met een coniferenhaag aanwezig. Zowel het gazon als de coniferenhaag worden in de huidige situatie intensief onderhouden. Dit is de reden dat er geen beschermde plantsoorten aanwezig zijn op het gazon of vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde vogelsoorten in de coniferenhaag.

Wel zal rekening worden gehouden met het feit dat tijdens het broedseizoen vogels in de haag kunnen broeden. Om te voorkomen dat tijdens het broedseizoen nesten worden verstoord, zal de haag na het broedseizoen worden verwijderd.

De boomsingel rond het gehele perceel op Korte Bosweg 41 blijft behouden, zodat er geen wijziging optreedt in de groene inpassing.

Zoogdieren

Op de planlocatie worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het beoogde erf worden uitgesloten.

De bouw van de woning vindt plaats op de huidige locatie van de siertuin welke intensief wordt onderhouden. Met de bouw van het woonhuis wordt dan ook niet verwacht dat essentieel leefgebied van deze soorten wordt aangetast of zal verdwijnen.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen wordt niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in het uurhok waarbinnen de projectlocatie is gelegen. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk.

Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Conclusie: *Het onderdeel natuur staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.2 Bodem

Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval wordt de bestemming niet gewijzigd, maar wordt een extra woning aan het perceel toegevoegd. Door Vlam Bodemadvies is op 30 november 2022 een verkennend bodemonderzoek aangeleverd (bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese verdachte locatie formeel te worden aangenomen. In de bovengrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan PCB en PAK aangetoond.
- in het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan molybdeen aangetoond;
- indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse altijd toepasbaar en industrie. Conform de CROW400 zijn geen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing.
- onderzoek naar PFAS in de bodem is niet meegenomen in dit onderzoek. Indien bij eventuele graafwerkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt wordt geadviseerd om aanvullend een partijkeuring inclusief PFAS uit te voeren.
- op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Witterman Geluidbeheersing op 1 april 2022 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woning aan de Korte Bosweg (zie bijlage 4). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- de hoogste (toekomstige) geluidbelasting vanwege de Korte Bosweg (inclusief aftrek artikel 110 Wgh) op de voorgevel en rechterzijgevel van de nieuw te bouwen woning bedraagt Lden 48dB voor het prognosejaar 2032. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB wordt niet overschreden. Op de overige beoordelingspunten is de geluidbelasting lager;
- de voorkeurswaarde wordt niet overschreden, een hogere waarde procedure Wet geluidhinder is niet aan de orde;
- aan een benodigde geluidwering van tenminste 21 dB kan bij toepassing van normale bouwvoorschriften worden voldaan, op basis van de huidige normen op bouwfysisch gebied. De geluidbelasting van beide wegen (cumulatief) zonder aftrek bedraagt 54 dB. Een binnenniveau van 33 dB in de geluidgevoelige ruimte van de woning wordt dan niet overschreden;
- er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, getoetst aan de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009

geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Uit de NIMB-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Korte Bosweg 41 in 't Zand (bijlage 5). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een waterschapsbelang is. Voor de aanleg van de dam met duiker zal bij het hoogheemraadschap een watervergunning worden aangevraagd.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een toename aan verharding op de locatie aan de Raadhuisstraat. In het beleid van HHNK staat vermeld dat bij een toename van 800 m² aan verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Door de bouw van één woning zal de verhardingstoename beperkt zijn en de oppervlakte bedraagt minder dan 800 m². Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Korte Bosweg 41 het gaat om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*

- b. *de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een nieuwe woning aan de Raadhuisstraat kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Op het perceel Korte Bosweg 44 en Korte Bosweg 48 zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. De richtafstand voor dergelijke agrarische bedrijven bedraagt volgens de VNG-publicatie 30 meter voor het milieuaspect geluid en voor de overige milieuaspecten is de richtingafstand lager. De nieuwe woning komt op een afstand van 55 meter te staan tot aan het bedrijf op Korte Bosweg 44 en op een afstand van 170 meter tot aan het bedrijf op Korte Bosweg 48. Dit betekent dat beide bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling van het plan.

Verder zijn rond de planlocatie diverse particuliere woningen aanwezig. Deze woningen zullen door de ontwikkeling van het plan niet bij toekomstige ontwikkelingen worden gehinderd.

Conclusie: *Door de bouw van een woning zal de bedrijfsvoering van de naastgelegen bedrijven en de ontwikkelingsmogelijkheden van de particuliere woningen niet worden belemmerd.*

5.8 Spuitvrijezone

Aan de noord- en zuidzijde van de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woning in verband met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie driftreducerende technieken nog niet zijn betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe woning is een locatie specifiek onderzoek uitgevoerd (bijlage 6). Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een goed woon- een leefklimaat binnen de nieuwe woning als gevolg van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende percelen.

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.

Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning kan dit worden getoetst.

5.11 Verkeer en Parkeren

De Korte Bosweg vormt een verbindingsweg tussen 't Zand en Anna Paulowna. Deze weg heeft een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

Ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning is het nodig om een uitrit aan te leggen aansluitend op de Korte Bosweg. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid zal dit geen probleem zijn, want het zicht op de weg is goed en de uitrit kan voldoende breed worden aangelegd.

Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt. In de Nota Parkeernormen Schagen staat een parkeernorm aangegeven voor vrijstaande woningen in het buitengebied van 3 parkeerplaatsen per woning (inclusief aandeel bezoekers). Bij de nieuwe woning worden drie parkeerplaatsen aangelegd.

5.12 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.13 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van 't Zand lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Belangrijk bij de ontwikkeling van het gebied zijn de periodes waar in de zeespiegel rees en daalde. In een ver verleden bestond het grondgebied van de polder Zijpe dus uit water. Door de aanleg van een dijk rondom de Zijpe is de polder in 1597 drooggelegd.

De diverse windmolens binnen de polder herinneren nog aan deze tijd. Vrij snel na de drooglegging ontstonden de eerste dorpskernen zoals Oudesluis, Schagerbrug, Sint Maartensbrug en Burgerbrug die verbonden werden door de Grote Sloot, de eerste ontginningsas van de Zijpe. Daarnaast zijn bijvoorbeeld de Ruigeweg/Korte Ruigeweg en Bosweg/Korte Bosweg ook belangrijke ontginningsassen die van noord naar zuid door de Zijpe heenlopen.

In een nieuwe polder werden de wegen over het algemeen in hetzelfde rationele patroon aangelegd als de verkaveling en de waterwegen. Het wegenpatroon is zeer kenmerkend en het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken. De openheid van de polder is ook uniek.

In paragraaf 4.2.3 wordt ingegaan op het feit dat de planlocatie binnen Bijzonder Provinciaal Landschap is gelegen. Daaruit blijkt ook dat de kernkwaliteiten zoals de openheid, verkaveling, slotenpatroon en wegenstructuur door de ontwikkeling van het plan niet worden aangetast.

Conclusie: *Op het perceel Korte Bosweg 41 zullen door de ontwikkeling van het plan geen cultuurhistorische waarden worden geschaad.*

5.14 Archeologie

Het plangebied aan de Korte Bosweg is gelegen binnen de polder Zijpe en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische bodemsporen (Waarde - Archeologie 4) en het behoud daarvan. Op het perceel mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 500 m².

In dit geval wordt de extra woning gerealiseerd op een deel van de siertuin, waarbij de grond al is geroerd. Bovendien zal de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen niet meer bedragen dan 500 m², want dit is planologisch niet haalbaar.

Conclusie: *De verwachting is dat ontwikkeling van het plan geen negatieve invloed heeft op de archeologische waarden.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Korte Bosweg 41 't Zand.

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is op het perceel een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' aanwezig, waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Korte Bosweg 41 't Zand (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het toevoegen van een wooneenheid aan het bestemmingsvlak;

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de planlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 4'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Korte Bosweg 41 't Zand van de gemeente Schagen.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Korte Bosweg 41 't Zand" 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 het bestemmingsplan "Korte Bosweg 41 't Zand" 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.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend.

Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan.