

Bestemmingsplan Stolperweg 17 Schagerbrug

Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Stolperweg 17 Schagerbrug

Toelichting

14 mei 2024

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPBGZStolperweg17-va01



Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
2.	Geldende planologische situatie	7
2.1	Vigerende bestemmingsplan	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Planomgeving	8
3.3	Verkeer en Parkeren	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>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	12
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie</i>	12
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i>	12
4.3.2	<i>Reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit</i>	13
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	14
5.1	Natuur	14
5.2	Bodem	14
5.3	Geluid	15
5.4	Luchtkwaliteit	15
5.5	Water	16
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	16
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	16
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	16
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	16
5.6	Externe veiligheid	17
5.7	Kabels en leidingen	18

5.8	Bedrijven en milieuzonering.....	18
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	19
5.10	Spuitvrijzone	20
5.11	Duurzaamheid	20
5.12	Cultuurhistorie.....	20
5.13	Archeologie.....	21
6.	Juridische aspecten	22
6.1	Doelstelling.....	22
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	22
6.3	Planopzet.....	22
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	23
6.4	Handhaafbaarheid	23
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	24

Bijlagen:

Bijlage 1:	Gecombineerd bodemonderzoek
Bijlage 2:	Watertoets

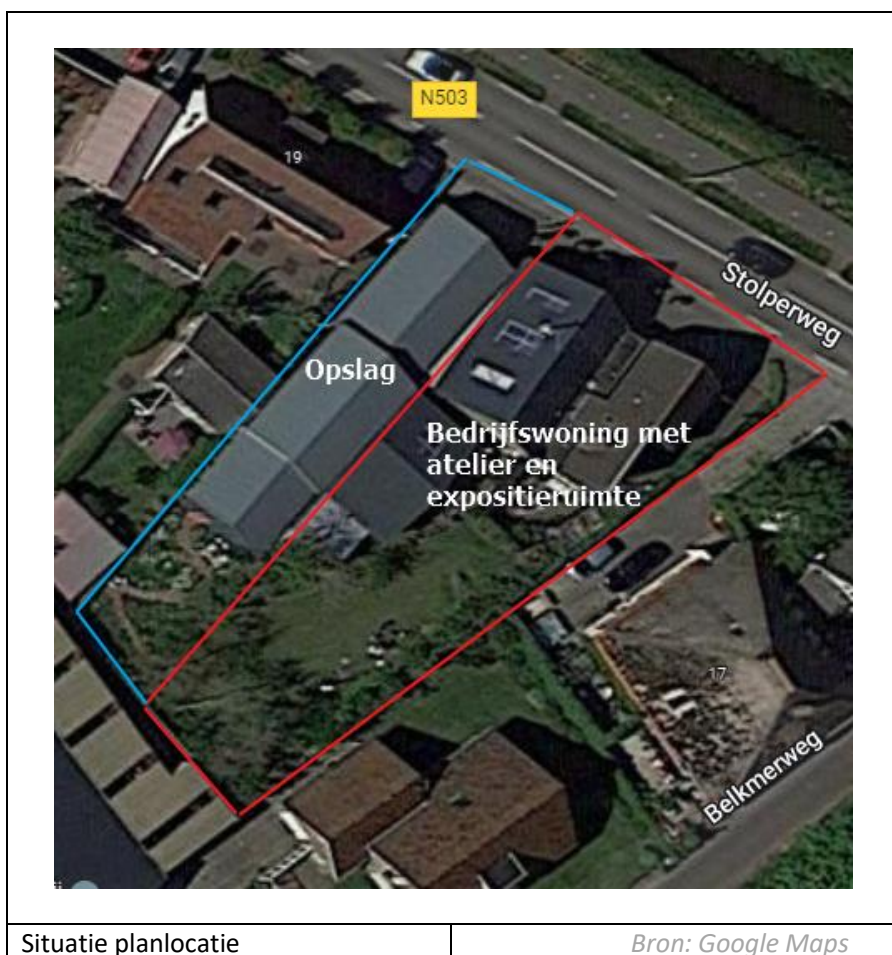
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel aan de Stolperweg 17 in Schagerbrug is een bedrijfswoning aanwezig met diverse bijgebouwen.

Het perceel heeft in de huidige situatie een bedrijfsbestemming, maar de woning wordt door particuliere eigenaren bewoond. Een deel van de bedrijfsgebouwen wordt gebruikt als atelier, expositie- en opslagruimte en behoort bij de bedrijfswoning.

Het perceel is kadastraal gesplitst en een ander deel van de bedrijfsgebouwen is in eigendom bij een groothandelsbedrijf dat op Stolperweg 21A is gevestigd. Deze bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslag.



Het plan betreft het voornemen om de bestemming van het perceel gedeeltelijk te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit betreft het gedeelte van het perceel Stolperweg 17 waarop de bedrijfswoning aanwezig is. De bedrijfsbestemming van de opslagruimte behorende bij het groothandelsbedrijf blijft gehandhaafd en hier wordt een specifieke functieaanduiding 'stille opslag' aan toegevoegd. Deze functieaanduiding is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Het is alleen mogelijk om de gedeeltelijke bestemmingswijziging

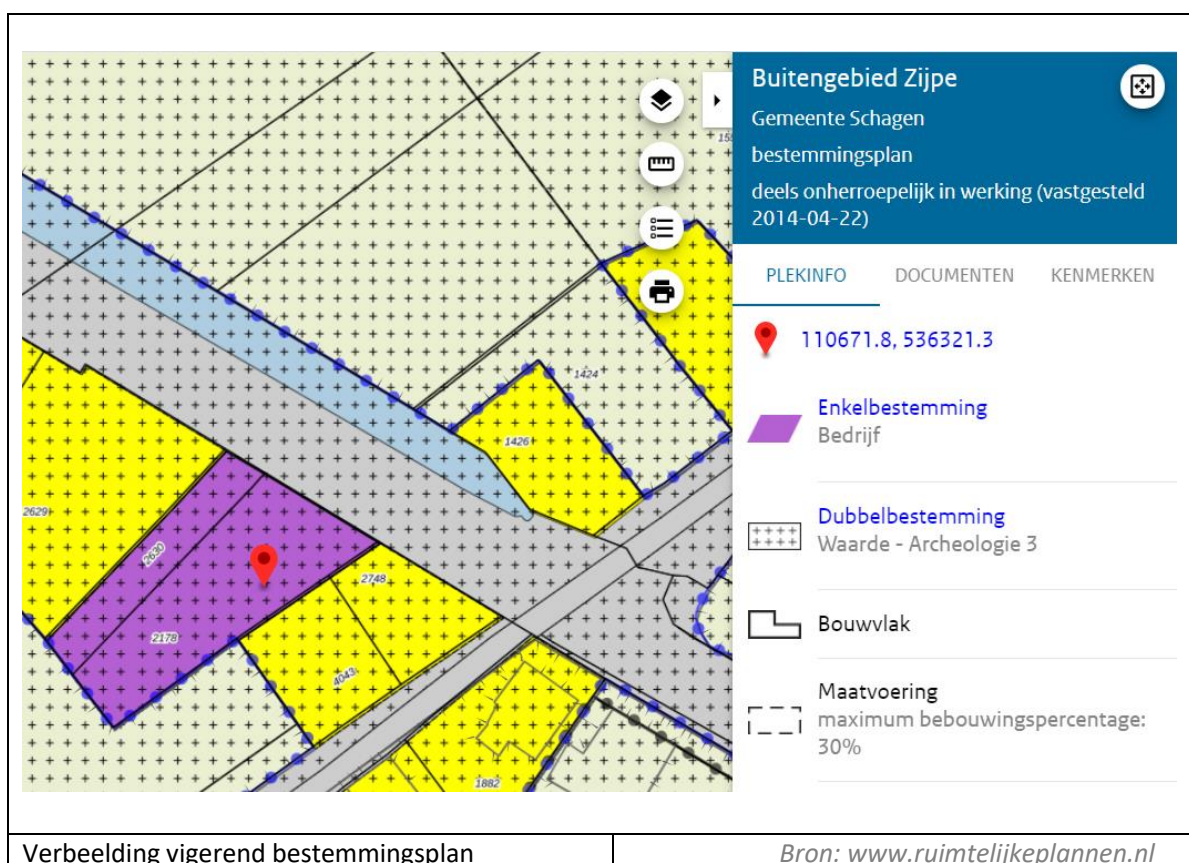
naar 'Wonen' mogelijk te maken wanneer er geen andere bedrijfsactiviteiten door het groothandelsbedrijf worden uitgevoerd in de opslagruimte. In de regels behorende bij het bestemmingsplan worden voor de 'stille opslag' voorwaarden opgenomen. De eigenaar van het groothandelsbedrijf heeft zich akkoord verklaard met het toevoegen van de functieaanduiding 'stille opslag'.

Door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' is het voor de huidige bewoners op Stolperweg 17 mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

Het perceel Stolperweg 17 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”, “Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche” en het bestemmingsplan “Parkeren”. Het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen en het toevoegen van een specifieke functieaanduiding ‘stille opslag’ is strijdig met het vigerende moederplan “Buitengebied Zijpe”.



Om de bestemming te kunnen wijzigen van bedrijf naar wonen en het toekennen van een specifieke functieaanduiding moet een planologische procedure worden doorlopen. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een (postzegel)bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aangetoond dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaren zijn tegen de bestemmingswijziging.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen langs de Stolperweg (Provincialeweg N503). Op de planlocatie is een bedrijfswoning aanwezig met diverse bedrijfsgebouwen in het bestaande bebouwingslint langs de Stolperweg.

Aan de voorzijde van de bebouwing is het perceel geheel verhard en zijn parkeerplaatsen aangebracht en twee uitritten op de Stolperweg.

Aan de achterzijde van het perceel is een siertuin aangelegd.



3.2 Planomgeving

De planlocatie aan de Stolperweg is gelegen binnen de polder Zijpe. Dit is een vlak agrarisch gebied dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor de bollenteelt. Dit geldt ook voor de percelen rond de planlocatie.

Het reliëf in het landschap rond de planlocatie wordt gevormd door het verkeersknooppunt bij de Stolperbrug (Rijksweg N9, Provincialeweg N248 en N 503) en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en de duinen van de Noordzeekust aan de westzijde.

De Stolperweg vormt een verbinding tussen De Stolpen en Callantsoog en het betreft een Provincialeweg (N503). De weg doorsnijdt de polder en is goed herkenbaar in het landschap. De polder Zijpe is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen in het bebouwingslint langs de Stolperweg is bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3.3 Verkeer en Parkeren

De Stolperweg is een belangrijke verbindingsweg voor toeristisch verkeer vanaf de Rijksweg N9 richting de kust. Daarnaast wordt de weg gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning, het atelier en expositieruimte en de opslagruimte wijzigt niet door de bestemmingswijziging. De bestaande uitritten blijven gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed. In het paraplubestemmingsplan “Parkeren” is een parkeerregeling opgenomen voor de gehele gemeente Schagen. Dit plan geeft regels op het gebied van parkeren voor alle gemeentelijke bestemmings-/wijzigingsplannen. Het parapluplan is als het ware als een laag over de bestemmings-/wijzigingsplannen heen komen te liggen. Het perceel aan de Stolperweg 17 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,4 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen. Daarnaast zijn voor het atelier en de expositieruimte en de opslagruimte van het groothandelsbedrijf eveneens 2 parkeerplaatsen aangebracht. Deze beide functies zijn vergelijkbaar met elkaar (bedrijf, arbeidsextensief, bezoekers extensief, niet stedelijk, buitengebied) en daarvoor geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats. Dit betekent dat wordt voldaan aan de parkeernorm op de planlocatie.

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 de 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.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Op de planlocatie wordt alleen gedeeltelijk de bestemming gewijzigd en het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg. Doordat het geen stedelijke ontwikkeling betreft hoeft het plan niet getoetst te worden aan de Ladder.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie 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.

Op het perceel vindt door de bestemmingswijziging een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. Het wordt mogelijk om te wonen in een particuliere woning en de bedrijfsvoering in het aanliggende bedrijfspand wordt teruggebracht naar 'stille opslag'. Op deze wijze is een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

Het gebruik als atelier en expositieruimte is een 'beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis' en deze functies zijn passend binnen de woonbestemming. Door de ontwikkeling van het plan is het voor beide eigenaren mogelijk om de bebouwing te gebruiken overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

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

In artikel 6.4 van de Omgevingsverordening staan de voorwaarden beschreven die betrekking op ruimtelijke plannen waarbij een kleinschalige ontwikkeling plaatsvindt, niet zijnde een woningbouwontwikkeling. Dit betreft:

- de ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan;
- het toegestane bebouwd oppervlak wordt niet vergroot;
- het aantal burgerwoningen neemt niet toe.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt de huidige bedrijfsbestemming gedeeltelijk gewijzigd naar een woonbestemming. Op de planlocatie is een stedelijke functie toegestaan, want een bedrijfsbestemming is een stedelijke functie.

Er worden geen wijzigingen aangebracht aan de bebouwing op het perceel, zodat er geen vergroting van het bebouwd oppervlak plaatsvindt.

Op de locatie is één woning aanwezig en alleen de functie van deze bedrijfswoning wijzigt naar een particuliere woning, maar het aantal woningen neemt niet toe.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Belangrijk bij de ontwikkeling van een plan zijn de ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het landschap. In dit geval wordt alleen de bestemming op het perceel gewijzigd, maar vinden er verder geen wijzigingen plaats aan de bebouwing of de inrichting van het perceel. Dit betekent dat de kernkwaliteiten van het landschap gewaarborgd zijn.

Conclusie: *De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie gemeente Schagen

In de omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen uitgewerkt gericht op de toekomst, waarbij vooruit wordt gekeken richting 2040. De visie bestaat uit 8 speerpunten, een visiekaart en een waardenkaart. Bij de ontwikkeling van een plan wordt gekeken of het voldoet aan de genoemde speerpunten. Voor de ontwikkeling van het plan is van belang dat de gemeente wil aansluiten bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdrage aan sterke kernen. Door de bestemmingswijziging naar wonen is het voor de huidige- en toekomstige particuliere eigenaren mogelijk om op het perceel te wonen. Door de bewoners en bezoekers aan het atelier en expositieruimte wordt gebruik gemaakt van de voorzieningen in de nabijgelegen kernen en dit zorgt voor een goed woon- en leefklimaat, maar ook voor sterke kernen.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.*

4.3.2 Reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit

De reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit zijn niet van toepassing bij de ontwikkeling van het plan. Alleen de bestemming van het perceel wordt gewijzigd, maar verder zullen er geen wijzigingen aan de bebouwing of de inrichting van het perceel worden aangebracht.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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.

Het plan bevat geen activiteiten die een inbreuk kunnen maken op de Wet Natuurbescherming. Immers, de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en alleen de functie wordt gewijzigd van bedrijf naar wonen. Er vindt nu al bewoning plaats en die feitelijke functie van bewoning blijft ongewijzigd.

Het gebruik als atelier en expositieruimte wijzigt ook niet, zodat er geen extra stikstofemissie optreedt als gevolg van de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: *Gelet op de aard en de omvang van het plan is onderzoek op grond van de Wet Natuurbescherming niet nodig.*

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Door Bodembemonstering B.V. is een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd met daarin een verkennend bodemonderzoek, een asbestonderzoek en een nader bodemonderzoek (bijlage 2).

Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem inclusief hergebruiksmogelijkheden en de voorlopige veiligheidsklasseindeling om zodoende een uitspraak te kunnen doen of belemmeringen aanwezig zijn voor de bestemmingswijziging naar wonen.

In het verleden is de planlocatie in gebruik geweest als tankstation. Het tankstation is in 2016 ontmanteld waarbij de ondergrondse tank conform certificaat is verwijderd (zie bijlage 2). Vanwege het feit dat de planlocatie niet overeenkomt met de tot op heden uitgevoerde bodemonderzoeken is een gecombineerd bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten uit het onderzoek weergegeven.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek:

- Over het algemeen zijn in de boven- en ondergrond geen tot maximaal lichte verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van boring 6 is in de bovengrond een sterke verhoging met lood aangetoond. Vermoedelijk veroorzaakt door de bijmenging met puin. Vanwege de sterke verhoging met lood is nader bodemonderzoek verricht om uit te sluiten, dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

- Het grondwater is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De puinhoudende bovengrond is tevens niet asbesthoudend.

Nader bodemonderzoek

- Uit het verkennend- en nader bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van boring 6 over een oppervlakte van maximaal 7 m² sterk verontreinigd is met lood. Hierdoor is het volume ingeschat op circa 3,5 m³.
- Het omvangscriterium voor een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond (>25 m³) wordt niet overschreden. Tevens is het onwaarschijnlijk dat de verontreiniging zich onder de bebouwing bevindt. Derhalve is in geen geval sprake van een saneringsurgentie. Aanvullend onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.
- Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse Altijd toepasbaar tot maximaal Niet toepasbaar (alleen rondom boring 6).
- Conform de CROW400 zijn alleen aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing indien gegraven wordt ter plaatse van de sterke verhoging met lood in de bovengrond van boring 6.
- Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese voor een verdachte locatie te worden geaccepteerd.
- Aangezien geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, geen risico's voor mens en milieu aanwezig zijn en geen saneringsurgentie van kracht is, zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling 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 geluidbelastende 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. Door de bestemmingswijziging zal de functie van de woning niet wijzigen en is het niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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 programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. Hierbij zijn vooral het aantal verkeersbewegingen van belang. Het plan betreft alleen een wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie en de functie van de woning gehandhaafd blijft. De verkeersbewegingen van en naar het perceel nemen niet toe door de bestemmingswijziging.

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 Stolperweg 17 in Schagerbrug (bijlage 2). 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 geen waterschapsbelang is bij de ontwikkeling van het plan.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen toename is van verharding, want het betreft alleen een bestemmingswijziging van het perceel en de bestaande bebouwing. Er worden geen wijzigingen op het perceel aangebracht of werkzaamheden uitgevoerd. Conform het beleid van HHNK zijn er geen compenserende maatregelen nodig in de vorm van waterberging.

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 uitloegbare 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.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Stolperweg gaat het 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:

- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;*
- *er bevinden zich twee routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied. De planlocatie bevindt zich binnen de invloedsgebieden van de Rijksweg N9 en de Provincialeweg N503. De planlocatie ligt op ongeveer 430 meter vanaf de Rijksweg N9 en is gelegen aan de Provincialeweg N503. Over deze wegen wordt transport van LPG uitgevoerd (GF3-transporten).
Opgemerkt wordt dat de N9 is opgenomen in het basisnet. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de N9 geen sprake is van een plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar) en dit geldt ook voor de Provincialeweg N503. Hiermee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.
Voor de N9 hoeft op grond van het Bevt het groepsrisico niet te worden beschouwd en verantwoord. Aangezien het plangebied buiten 200 meter van de weg ligt, heeft het plan ook geen gevolgen voor het groepsrisico.
Voor het groepsrisico van de N503 dienen de vuistregels uit de bijlagen van het Hart (Handleiding risicoanalyses transportroutes, bijlage versie 1.2, 11 januari 2017) te worden toegepast. Er zijn geen tellingen bekend van GF3-transporten over de N503. De jaarintensiteit van GF3-transporten over de Provincialeweg N503 is dusdanig laag dat direct gesteld kan worden dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Dat wil zeggen dat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is.
Voor zowel de N9 als de N503 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. De bestaande woonfunctie van de woning wijzigt niet en het aantal mensen op het perceel neemt niet toe. Bij een calamiteit is het mogelijk voor de bewoners om richting de achterzijde van het perceel te vluchten, in een richting vanaf de weg. Langs de Stolperweg is een brede waterloop aanwezig voor voldoende bluswater wat bij een calamiteit kan worden gebruikt.*
- *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 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. Aan de bestaande situatie op de planlocatie wordt niets gewijzigd.

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

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging van agrarisch naar

wonen en het verwijderen van de relatielijn kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk 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 op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de zuidwest- en noordoostzijde van de planlocatie zijn agrarische bedrijven aanwezig op het perceel Belkmerweg 133A en 137. Deze bedrijven worden in de huidige situatie al beperkt door de bestaande bedrijfswoning (milieugevoelige functie) op het perceel Stolperweg 17. Door de bestemmingswijziging treedt hier geen wijziging in op.

Verder zijn rond de planlocatie alleen particuliere woningen aanwezig. Door de gedeeltelijke bestemmingswijziging wordt het woon- en leefklimaat voor deze woningen verbeterd, omdat er minder bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd op het perceel.

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan treedt er geen belemmering op voor het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf of particuliere woningen.*

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 bedrijfsvloeroppervlakte 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 wijzigingsplan 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 Spuitvrijzone

Rond de planlocatie zijn diverse agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woning in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het betreffende perceel. 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 de verplichting die het Activiteitenbesluit in het leven heeft geroepen voor driftreducerende technieken, nog niet is betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

Er zijn geen agrarische percelen binnen een richtafstand van 50 meter tot aan de woning op de planlocatie aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de gewenste richtafstand.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren in de woning in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omringende agrarische percelen.

5.11 Duurzaamheid

De bedrijfsbestemming van de planlocatie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt het voor de huidige- en toekomstige bewoners mogelijk om in de woning te wonen overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan. Door deze toekomstgerichte ontwikkeling blijft de woonfunctie gehandhaafd en kan mogelijk worden geïnvesteerd in duurzame oplossingen.

5.12 Cultuurhistorie

Net als de gehele Noordkop heeft de omgeving van De Stolpen 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.

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, maar niet zeldzaam. Het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt alleen de bestemming gedeeltelijk gewijzigd, maar aan de inrichting van het perceel vinden geen wijzigingen plaats. Er treedt daarmee geen negatief effect op voor cultuurhistorische waarden op het perceel.

Conclusie: *Op de planlocatie blijft de situatie ongewijzigd, waardoor geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.*

5.13 Archeologie

Binnen het plangebied is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Waarde-Archeologie 3).

In dit geval betreft het alleen een gedeeltelijke bestemmingswijziging van het perceel van bedrijf naar wonen en worden er geen werkzaamheden op de locatie uitgevoerd. Dit betekent dat het risico op aantasting van archeologische waarden nihil is.

Conclusie: *Op de planlocatie vindt door de bestemmingswijziging geen aantasting plaats van archeologische waarden.*

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Stolperweg 17 Schagerbrug.

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' en 'Bedrijf' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en zijn 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 de planlocatie ook een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' aanwezig waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

Op de plankaart is een specifieke functieaanduiding 'stille opslag' aangegeven om te waarborgen dat de bedrijfsactiviteiten in de opslag voor de groothandel is beperkt tot opslag van machines en materieel.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Stolperweg 17 Schagerbrug (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- een gedeeltelijk bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen en het toekennen van een specifieke functieaanduiding 'stille opslag';

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 ‘Bedrijf’, ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 3’. 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 antidubbelregel 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 Stolperweg 17 Schagerbrug 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 “Stolperweg 17 Schagerbrug”, 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 “Stolperweg 17 Schagerbrug” 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 ontwerpwijzigingsplan 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. Nadat het ontwerpwijzigingsplan 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 ontwerpwijzigingsplan 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 het college het wijzigingsplan 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

De bewoners rond de planlocatie en de eigenaar van het groothandelsbedrijf zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen wijziging van de bestemming en toekennen van de specifieke aanduiding 'stille opslag'. Alle belanghebbenden hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.