

Bestemmingsplan
Stroet 86 Sint Maarten
Vastgesteld

Toelichting



Bestemmingsplan Stroet 86 Sint Maarten

Toelichting

15 december 2020

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPLGHStroet86-va01



Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Planomgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	7
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	8
4.	Beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	10
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	12
4.3.2	<i>Welstandsbeleid</i>	12
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	13
5.1	Ecologie	13
5.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	13
5.1.2	<i>Soortbescherming</i>	14
5.1.3	<i>Houtopstanden</i>	16
5.2	Bodem	16
5.3	Geluid	17
5.4	Luchtkwaliteit	17
5.5	Luchtkwaliteit	18

5.5.1	Europese Kaderrichtlijn Water.....	18
5.5.2	Watervisie 2021.....	18
5.5.3	Waterprogramma	18
5.5.4	Water in het plan/Watertoets.....	18
5.6	Externe veiligheid	19
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.8	Milieueffectrapportage (MER)	20
5.9	Duurzaamheid	21
5.10	Verkeer en Parkeren.....	21
5.11	Kabels en leidingen.....	22
5.12	Cultuurhistorie.....	22
5.13	Archeologie.....	23
6.	Juridische aspecten	24
6.1	Doelstelling.....	24
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	24
6.3	Planopzet.....	24
6.3.1.	Bestemmingsregels.....	25
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.2.1	Overleg belanghebbenden.....	26

Bijlagen:

Bijlage 1:	Situatietekening
Bijlage 2:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 4:	Stikstofdepositie tijdelijke situatie
Bijlage 5:	Bodemonderzoek
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Archeologische quickscan

1. Inleiding

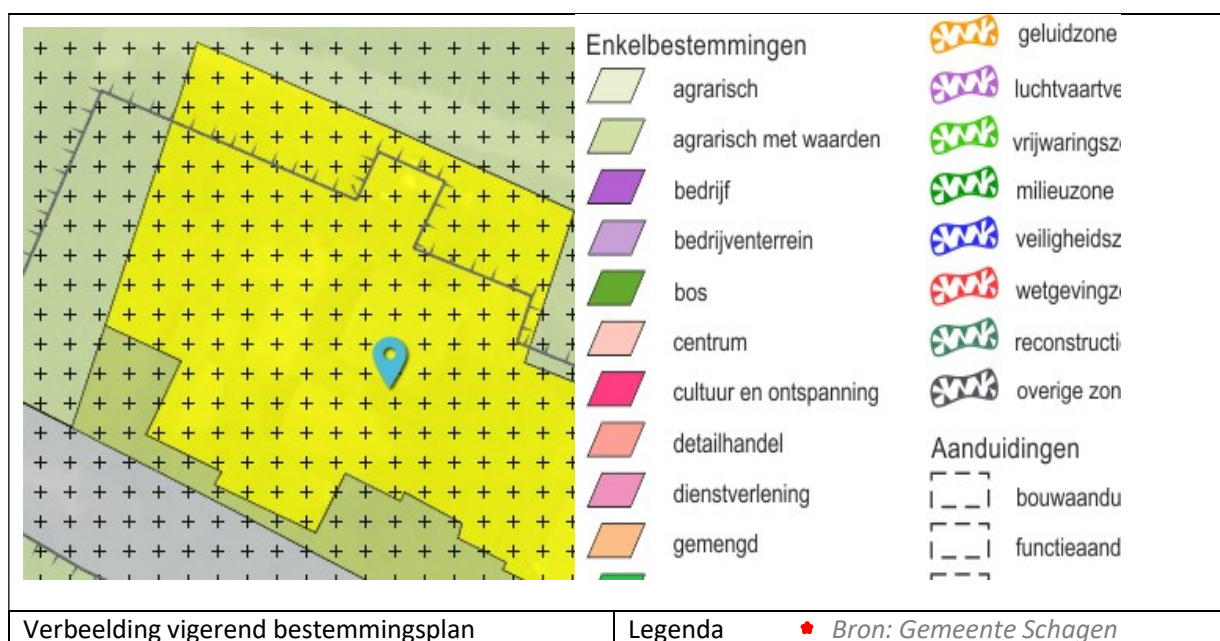
1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan de Stroet 86 is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De bestemming van het perceel is in het verleden gewijzigd naar wonen. De bestaande woning is gesloopt en op dezelfde locatie is een nieuwe woning gebouwd.

Het plan betreft het voornemen om een groot gedeelte van de voormalige agrarische bijgebouwen te slopen en op de vrijgekomen locatie twee extra woningen toe te voegen (zie bijlage 1). Om de bouw van twee woningen mogelijk te maken, moeten twee wooneenheden aan het perceel worden toegevoegd, zodat het mogelijk wordt om op het perceel te wonen.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel Stroet 86 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel, vastgesteld op 11 december 2013 door de gemeenteraad van Schagen.



In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Waarde – Archeologie 4’. Het toevoegen van twee woningen op het perceel is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om dit plan te realiseren, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Dit is de reden dat het voorliggende (postzegel)bestemmingsplan voor deze locatie is opgesteld.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen langs de Stroet in Sint Maarten. De Stroet vormt een verbindingsweg tussen Sint Maarten en Dirkshorn en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer.

De bebouwing langs de Stroet bestaat uit een mix van agrarische bedrijven en particuliere woningen.



2.2 Planomgeving

Het plangebied is gelegen binnen de Ringpolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland en bouwland.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Valkkogerdijk (onderdeel Westfriesse Omringdijk) aan de noordzijde en de Provincialeweg N245 aan de oostzijde.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Tuitjenhorn, Dirkshorn en Sint Maarten is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Het lint van Stroet is reeds vroeg gevormd en is steeds verder ontwikkeld. Op sommige plaatsen zijn nog doorkijkjes aanwezig richting de achtergelegen polder, maar dit zijn spaarzame locaties.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Stroet 86 is een nieuwe woning gebouwd en staat een verzameling van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsgebouwen hebben geen uniforme uitstraling, want de hoofdvormen zijn zeer divers en er zijn veel verschillende materialen toegepast.

Het erf rondom de gebouwen is voorzien van veel beplanting. Het perceel wordt ontsloten op de Stroet middels een uitrit die in het midden van het perceel is gelegen.

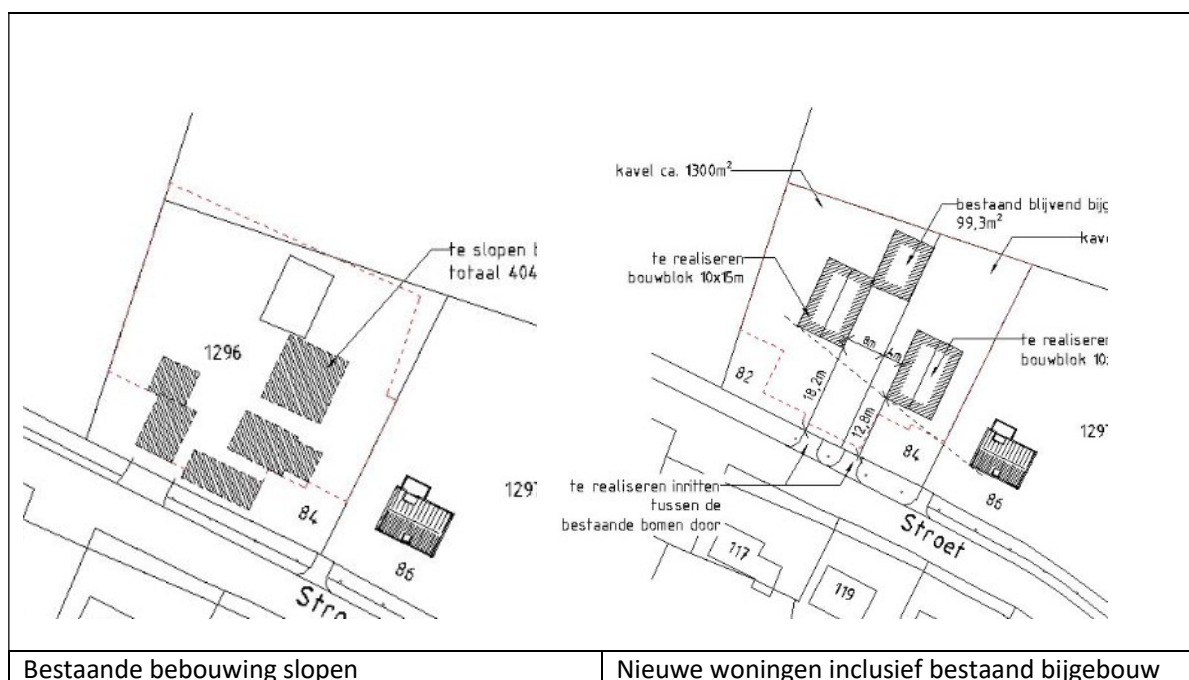


Huidige situatie bijgebouwen

Bron: Google Streetview

3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de huidige bedrijfsgebouwen te slopen en op deze locatie twee nieuwe woningen te bouwen. Aan de westzijde van het perceel zullen alle bedrijfsgebouwen, met uitzondering van één, worden gesloopt. Aan weerszijden van het te handhaven bedrijfsgebouw wordt een woning gerealiseerd.



3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het beeldkwaliteitsplan Stroet 86 Sint Maarten (bijlage 2) is een visueel ruimtelijke analyse gegeven en de inpassing van het plan wordt toegelicht.

De kenmerken van het landschap (o.a. lineaire structuur, groene verspreid gelegen erven langs de wegen en agrarische bebouwing) zijn leidend voor de herinrichting van het plangebied.

Eén van de oorzaken van verrommeling (het teruglopen van ruimtelijke kwaliteit) is het verval van (agrarische) bebouwing als een ondernemer in het landelijk gebied zijn bedrijfsvoering stopt.

Het landelijk gebied heeft een grote aantrekkingskracht als woongebied: een mooi landschap met rust en ruimte. Nieuwe bebouwing en beplanting dient daarom zorgvuldig ingepast te worden. Er dient een goede keuze gemaakt te worden in de aard en positionering van de nieuwe bebouwing.

Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kenmerkende kwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

De twee te bouwen woningen zijndusdanig gepositioneerd ten opzichte van de reeds nieuw gebouwde woning, dat er een mooie verdeling van de bebouwing binnen het dorpslint ontstaat.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van de hele polder. In de huidige situatie is er geen doorzicht mogelijk naar het landschap tussen de woonkavels. Door een herontwikkeling van het perceel kan weer een doorzicht gecreëerd worden met een duidelijke relatie met het cultuurhistorische landschap. Vanuit alle woningen is er zicht op het weidse omliggende landschap.

Een herontwikkeling zal een afname van het bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Door nieuwe bebouwing kan een eigentijds beeld worden gerealiseerd en meer

ruimte ontstaan voor erfbeplanting. Daarmee wordt een beter beeld vanuit de omgeving mogelijk.

Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen. De Barro voorziet in een juridische 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 nationale belangen dat noodzakelijk maken.

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

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.

Op een locatie met vervallen bebouwing worden twee nieuwe woningen gebouwd. Deze woningen zijn dichtbij voorzieningen gelegen en worden ingepast in het bebouwingslint langs de Stroet. De woningen worden stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast. De bouw van twee woningen is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het toevoegen van twee woningen is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 12 december 2016 door Provinciale Staten en is na diverse partiële herzieningen op 27 mei 2019 opnieuw integraal vastgesteld en op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

De planlocatie is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) waardoor de PRV niet van toepassing is.

Voor de planlocatie is wel bepaald dat er twee woningen kunnen worden gerealiseerd op basis van het 'Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop'. Een afweging wordt gemaakt op basis van 4 onderdelen:

- a. het woongebied,
- b. het projectgebied;
- c. produktmarktcombinatie;
- d. lokale planbeoordeling.

Voor het woongebied geldt een afweging die gebaseerd is op de kwantitatieve afspraak dat er 900 woningen mogen worden gebouwd tot 2020 binnen de gemeente Schagen. De nieuwe woningen zijn gelegen aan een verbindingsweg, binnen een projectgebied met een redelijk hoog voorzieningenniveau en binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De woningen zijn een mooie toevoeging aan het bestaande dorpslint. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op een perceel met een woonbestemming.

Door de sloop van de diverse (vervallen) bedrijfsgebouwen zal de ruimtelijke kwaliteit op het perceel worden verbeterd. Er is voor gekozen om de woningen zodanig op de planlocatie te

plaatsen, dat het mogelijk blijft om de zichtlijnen naar de achtergelegen percelen te behouden. De uitstraling van de woningen sluit aan bij de woningen in het dorpslint. De kernkwaliteiten van het landschap worden hierdoor niet aangetast.

Conclusie: *De Provinciale Ruimtelijke Verordening is niet van toepassing op dit plan. De plancapaciteit is bepaald op twee woningen.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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). Een voorwaarde die in ieder geval wordt gesteld is dat het plan binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

Het plan voldoet aan het uitgangspunt in de reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd en binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

4.3.2 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 wooneenheden worden toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling van de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2).

Conclusie: *Het plan aan Stroet 86 kan worden gerealiseerd binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.*

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Ecologie

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.

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.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 7 november 2018 een rapportage uitgebracht omtrent het verkennend onderzoek natuur (zie bijlage 3).

5.1.1 Gebiedsbescherming

Voor de ontwikkeling van het plan aan de Stroet 86 geldt dat het mogelijk is dat er stikstofdepositie plaatsvindt richting Natura 2000 gebieden.

Het dichtste bij het plangebied gelegen Natura 2000 gebieden zijn Abtskolk & De Putten en het Zwanenwater & Pettemerduinen. De minimale afstand vanaf de projectlocatie tot aan de rand van deze Natura 2000 gebieden bedraagt respectievelijk 5,7 en 6,8 kilometer.

De bouw van twee woningen heeft in het algemeen een zeer geringe bijdrage in de stikstofuitstoot. In verband met de huidige wet- en regelgeving moeten woningengasloos worden uitgevoerd, waardoor van uitstoot door middel van een cv-ketel geen sprake meer is.

Met behulp van de Aeriusscalculator zijn berekeningen uitgevoerd voor de tijdelijke situatie en de eindsituatie (zie bijlage 4).

Tijdelijk (minder dan een half jaar) is er sprake van bouwverkeer en lichtverkeer van en naar de planlocatie. Op het bouwterrein is vrachtverkeer en lichtverkeer aanwezig.

De uitstoot van extra stikstof door de tijdelijke verkeersaantrekkende werking en het energieverbruik van de machines benodigd voor de bouw van twee woningen zijn de belangrijkste bronnen van stikstofemissie.

Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van de werkzaamheden is gerekend met de inzet voor werkzaamheden per jaar (Aerius kent geen tijdelijke activiteit van 1 jaar). Dit is uitgevoerd met een worst case benadering voor de inzet. Aerius berekent daarbij dus ook voor een te lange periode. Voor twee woningen betreft het werkzaamheden met een heistelling (10 uur), betonpomp (8 uur), kraan (inschatting 24 uur), midikraan (inschatting 8 uur), vrachtwagens (inschatting 18 vrachtwagens) en bestelwagens (3 auto's per etmaal).

Daarnaast is middels het programma Aerius de nieuwe situatie ingevoerd en doorgerekend. Dit betreft de toename aan verkeersbewegingen richting de nieuwe woningen. Het aantal verkeersbewegingen is ingeschat op 8 per etmaal per woning en dit betreft dus in totaal 16 verkeersbewegingen per etmaal.

Uit de berekeningen blijkt dat de nabij gelegen Natura 2000 gebieden (Abtskolk & De Putten en het Zwanenwater & Pettemerduinen) geen overschrijding van 0,00 mol/ha/j verkrijgen bij de gehanteerde 'worst case' benadering voor de tijdelijke en nieuwe situatie.

Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

5.1.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn met uitzondering van oude braakballen van steenuil en kerkuil niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Geziende leeftijd van de braakballen en de aanwezigheid van meerdere broedpaar kauw op het erf, is het niet aannemelijk dat kerkuil of steenuil in 2018 een nestlocatie hebben (gehad) in de bebouwing op het erf. Ook sporen die wijzen op de aanwezigheid van andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats zijn niet waargenomen. Met de voorgenomen herinrichting van het erf en de sloop van de aanwezige bebouwing, wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord.

Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats, is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Op de projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en betreft hoofdzakelijk het voorkomen van vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking

tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan met uitzondering van kleine marterachtigen, het voorkomen van andere, zwaardere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten.

Met betrekking tot kleine marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. De opstallen op het erf zijn echter leeggeruimd en hierin zijn geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen. Met betrekking tot het verwijderen van de gebouwen, wordt dan ook niet verwacht dat verblijfplaatsen van kleine marterachtigen zullen verdwijnen. Door de verdergaande verruiging van het erf en de aanwezigheid van windsingels en langjarig opslag van materialen, is het niet uit te sluiten dat het erf onderdeel uitmaakt van het leefgebied. Afhankelijk van de inrichting van het erf en/of het behoud van de windsingels, is een nader onderzoek naar het voorkomen van kleine marterachtigen noodzakelijk.

Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan worden verwacht dat het projectgebied van belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen opstallen en schuurdelen vormen echter geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Door de aanwezigheid van een rijke, opgaande erfbeplanting, kan worden verwacht dat het erf van belang is als foerageergebied voor vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van de bebouwing op het erf, is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk. Afhankelijk van de inrichting van het erf en/of het behoud van de windsingels, kan echter een nader onderzoek naar het gebruik van de projectlocatie wel noodzakelijk zijn. Indien de beslotenheid van het erf gehandhaafd blijft, door behoud van windsingels, zal de functie van het plangebied voor vleermuizen grotendeels intact blijven en niet leiden tot een negatief effect voor deze soortgroep.

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 echter 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 de omgeving van de projectlocatie. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Een terrein in ontwikkeling kan aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen op het (beoogde) bouwterrein, is alsnog een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere 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 maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet onderhevig aan de beoogde plannen. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

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.

De functie wonen op het perceel wordt niet gewijzigd, waardoor er geen verschil bestaat met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit.

Om daadwerkelijk aan te kunnen tonen of de locatie voldoet aan het beoogde gebruik kan alleen een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitsluitsel geven. Op 27 januari 2014 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel (zie bijlage5).

Uit het onderzoek blijkt dat:

- Het eerste mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het tweede mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten van kwik, lood, zink en PAK de betreffende achtergrondwaarden. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de interventiewaarde. Nikkel overschrijdt de streefwaarde. De oorzaak van de lichte verhogingen houden mogelijk verband met het langdurig gebruik van de onderzoekslocatie. Dit is niet eenduidig aan te geven;
- Er is geen reden om aan te nemen dat aan de sterk verhoogde concentratie barium in het grondwater een antropogene oorzaak ten grondslag ligt. Vermoedelijk heeft de concentratie een natuurlijke oorzaak.
- Met het oog op het toekomstig gebruik worden er geen risico's voor de volksgezondheid verwacht.

Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk, zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

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. 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 wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie. In dit geval is er sprake van een nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Op het perceel is weliswaar al een woonbestemming aanwezig, maar er worden twee nieuwe geluidgevoelige woningen toegevoegd. De locatie is echter gelegen binnen een 30-kilometer zone en wegen binnen deze zone veroorzaken over het algemeen geen geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde. Daarom is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig om deze woningen te beoordelen in het kader van de Wet geluidhinder. Voor de locatie van de nieuwe woningen kan worden vermeld dat De Stroet een relatief rustige weg is die alleen wordt gebruikt door bestemmingsverkeer richting Sint Maarten of Dirkshorn. Door goede isolatie toe te passen in verband met de bouw van gasloze woningen zal met een normale uitvoering van de bouwen een gevelwering van 20 dB de binnenwaarde van 33 dB niet worden overschreden.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is op meerdere gebieden van belang. Zo dient een bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk te maken die in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de 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). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van de nieuwe woningen. Voor woningbouw geldt een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg. In dit bestemmingsplan worden slechts twee woningen gerealiseerd en dit is ver beneden de gestelde norm van 1500. 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 Luchtkwaliteit

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.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben op 16 november 2015 het provinciaal waterplan, [Watervisie 2021](#), vastgesteld. De Watervisie 2021 beschrijft de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

5.5.3 Waterprogramma

In het [Waterprogramma 2016-2021](#) (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Hollands 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. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Stroet 86 in Sint Maarten (bijlage 6).

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 beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen. De oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen is groter dan de oppervlakte van de twee woningen.

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 het 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 Stroet 86 te Sint Maartengaat 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:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*

- 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 toevoeging van twee woningen op het perceel Stroet 86 kan alleen worden gerealiseerd indien 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, teneinde 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 westzijde van het plangebied is een dorps huis aanwezig op een afstand van circa 75 meter vanaf de nieuwe woningen. In de huidige situatie wordt dit dorps huis al beperkt door de bestaande woning op het perceel Stroet 86, maar de nieuwe woning is op kortere afstand gelegen.

De VNG-publicatie geeft voor vergelijkbare bedrijven een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur, stof en gevaar is de richtafstand tot milieugevoelige objecten kleiner. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Stroet kan worden gekenmerkt als rustig woongebied.

De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie wordt vergeleken met de werkelijke afstand tussen de planlocatie en het dorps huis. Op deze manier wordt uitgegaan van de maximale planologische rechten van deze bedrijven.

De werkelijke afstand tussen de planlocatie en het dorps huis is veel groter dan de richtafstand, zodat door het toevoegen van extra woningen het dorps huis niet debedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Voor de rest zijn rond de planlocatie woningen aanwezig die niet worden beperkt door het toevoegen van een woning op het perceel Stroet 86.

Conclusie: Door het toevoegen van twee woningen zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf en particuliere woningenniet worden belemmerd.

5.8 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 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.

5.9 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Schagen heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma 2014-2018 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzame bebouwde omgeving. Doelen zijn:

- 16% energiebesparing in 2020;
- 24% duurzame energie in 2020;
- Energieneutraal en klimaatbestendig in 2040-2050.

Uiteraard wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer 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.

5.10 Verkeer en Parkeren

De Stroet speelt een belangrijke rol als ontsluitingsweg voor zowel het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt 60 kilometer per uur. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woningen zal gemiddeld 8 tot 16 keer per dag bedragen. In vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf zullen de verkeersbewegingen afnemen.

Bij de twee nieuwe woningen wordt een uitrit gerealiseerd tussen de bomen door. Dit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitritten zijn voldoende breed.

Het perceel aan de Stroet 86 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren. Per woning wordt een norm (CROW) van maximaal 2,8 parkeerplaatsen gehanteerd, maar op het perceel is ruimte voor meer parkeerplaatsen.

5.11 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.*

5.12 Cultuurhistorie

Het Geestmerambacht (Ringpolder is hiervan onderdeel) ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom het Geestmerambacht bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigten.

Door de grote invloed van de zee vond rond de tiende eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfrieze Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is de polder Geestmerambacht een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld.

Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfrieze Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

Conclusie: *Op het perceel Stroet 86 blijft de situatie ongewijzigd en er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan.*

5.13 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Geestmerambacht (Ringpolder is hiervan onderdeel) wat in de zestiende eeuw is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Rondom Sint Maarten, Dirkshorn en Tuitjenhorn is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Op het perceel aan Stroet 86 is een laag beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Archeologie 4). Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte meer dan 0,50 meter een archeologisch onderzoek moet worden overgelegd op grond waarvan kan worden vastgesteld of en zo ja, in hoeverre archeologische waarden worden verstoord.

In de archeologische quickscan van Archeologie West-Friesland (bijlage 7) staat beschreven dat het plangebied een omvang heeft van 2.850 m². In het huidige bestemmingsplan wordt een vrijstellingsgrens van 2.500 m² gehanteerd (met een dieptegrens van 50 cm). De bestaande opstallen hebben een oppervlakte die kleiner is dan 2.500 m². De geplande ingrepen zullen de vrijstellingsgrens niet overschrijden. Bij het slopen van de agrarische bedrijfsbebouwing zullen de graafwerkzaamheden niet dieper dan 50 cm plaatsvinden. Als de ondergrondse sloop van de bedrijfsbebouwing achterwege blijft, worden de eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig aangetast.

Geconcludeerd kan worden dat de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van twee woningen geen nadelige invloed heeft op de archeologische waarden op het perceel.

Conclusie: *Het toevoegen van twee woningen op het perceel op de locatie waar de huidige bedrijfsgebouwen staan, heeft geen negatieve invloed 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 Stroet 86 Sint Maarten.

De regels en de plankkaart 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 zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' 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 het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Stroet 86 Sint Maarten (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het toevoegen van twee wooneenheden op het perceel, waarop twee nieuwe woningen worden gebouwd;

Het bestemmingsplan voorziet tevens 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 Stroet 86 Sint Maarten vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel".

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere 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. Indien 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', Tuin' en 'Waarde – Archeologie 4'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake 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 thans 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 Stroet 86 Sint Maarten van de gemeente Schagen.

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

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.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is overleg geweest met omwonenden en uit dit overleg is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen het plan.