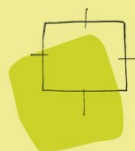


Bestemmingsplan Oudedijk 3 te Schagen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Oudedijk 3 te Schagen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

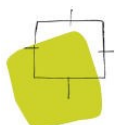
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

30 juni 2015

Projectnummer 218.20.01.12.01



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Beeldkwaliteit	8
2.4	Erfinrichting	11
3	Beleid	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieuaspecten	21
4.1	Archeologie	21
4.2	Bodem	22
4.3	Ecologie	24
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Geluidhinder	29
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.7	Water	33
4.8	Hinder van bedrijven	34
4.9	Duurzaamheid	35
5	Juridische toelichting	37
5.1	Algemeen	37
5.2	Bestemmingsplanprocedure	38
5.3	Bestemmingen	39
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

Bijlagen

Inleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Oudedijk 3 te Schagen. Het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1. Luchtfoto met de (globale) ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

De agrarische bebouwing op het perceel, zowel de bedrijfswoning als de stallen, is erg vervallen en niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Alle bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de functie wonen. Dit past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan.

AANLEIDING

Aan dit bestemmingsplan is een wijzigingsprocedure vooraf gegaan voor de agrarische bedrijfswoning. Het hiervoor opgestelde wijzigingsplan had alleen betrekking op de bestemmingswijziging van de bestaande woning. In het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld die zowel de voormalige bedrijfswoning als de rest van het agrarische bouwvlak (met de stallen) bevat.

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Aan de Oudedijk 3 te Schagen staat een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en opstallen. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Schagen, in de polder Burghorn. Op de locatie bevinden zich schuren met een totale oppervlakte van circa 720 m², ruim 800 m² aan erfverharding en een paardenbak van circa 700 m². Op het perceel staat ook een stolpwoning (de voormalige bedrijfswoning).



Figuur 2. Zicht op het plangebied vanaf de Nieuwedijk

Het perceel is in gebruik geweest voor de paardenhouderij. De schuren op het perceel dateren van rond 1975, ze staan leeg en zijn in verval geraakt. Dit heeft ook gevolgen voor het aanzicht van de omgeving aangezien het perceel een rommelige en onverzorgde indruk achterlaat. De schuren zijn ongeschikt voor de moderne veehouderij en te klein van schaal om ze daar geschikt voor te maken.

De naastgelegen bedrijfswoning is in bouwvallige staat. Deze woning is gebouwd rond 1900. Stolpboerderijen zijn in deze regio zeer karakteristiek en dragen bij aan de historische agrarische identiteit van het gebied.



Figuur 3. Zicht op het plangebied vanaf de Oudedijk

2.2

Toekomstige situatie

Door de huidige eigenaren wordt medewerking gevraagd aan de gemeente om gebruik te kunnen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling. De huidige eigenaren willen de schuren slopen en de erfverharding en de paardenbak verwijderen. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van een bouwka­vel voor woningbouw op de saneringslocatie.

Om aan te sluiten bij dit agrarische en landelijke karakter, krijgt de nieuwe woning de uitstraling van een agrarisch bijgebouw, zoals een kapbergwoning of een schuurwoning met zadeldak. De kapberg of de schuurachtige woning kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden. Dit type bebouwing past binnen het van oorsprong agrarische erf en sluit aan bij het agrarische en landelijke karakter.

De voormalige bedrijfswoning met tuin blijft behouden en wordt middels dit bestemmingsplan omgezet in een reguliere woonbestemming. Om de bestemming van de woning te wijzigen naar een woonbestemming is reeds een wijzigingsprocedure gevoerd.

2.3

Beeldkwaliteit

Het plan dient te leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het landschap, dit is de kern van de Ruimte voor Ruimte regeling. Door Studio Groenburg is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage 1 is opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woning, en het geeft

inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van de bedrijfsbebouwing.

Positie kavel, bebouwing en oriëntatie op het landschap

- De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een boerenerf ontstaat.
- 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.
- Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf.
- Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en een woning in de vorm van een agrarische bijgebouw meer naar achteren op het perceel.
- De woning staat binnen het bestaande agrarische bouwblok. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing.
- Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw en samenhang blijft bestaan.
- Vanaf de woonkavel zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Verkeersontsluiting en verharding

- De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Oudedijk ontsloten. De kavel met de stolp krijgt een eigen oprit.
- Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke, agrarische karakter).
- Door de erfinrichting sober te houden, sluit de ontwikkeling aan bij het landelijke karakter.
- De bewoners zijn vrij in de keuze van de positie van de terrassen.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal 2 auto's.

Erfbeplanting en erfafscheiding

- Rondom de woonkavel komt een bomenrij, die het beeld van een boerenerf versterkt.
- Rondom de woning ligt een ruime tuin met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen.
- Het voorerf voor de nieuwe woning wordt sober ingericht, passend bij het karakter van een boerenerf. Hier kunnen enkele solitaire bomen geplaatst worden.
- De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding.
- Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd.
- Aan de achterzijde van de kavel kan een nieuwe sloot gegraven worden.

Inrichting vrijkomende ruimte

- De vrijkomende strook land achter de woonkavel wordt bij de achterliggende weide gevoegd. De paardenbakken worden verwijderd.



Figuur 4. Schets nieuwe inrichting van het plangebied

Nieuwe woning

Uitstraling woningen

- De bebouwing heeft een eigentijdse duurzame architectuur, met de karakteristieken van landelijke bebouwing in het buitengebied.

Vorm woningen

- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.
- Op- en aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- De hoofdmassa van de schuurwoning bestaat uit één bouwlaag met (zadeldak)kap.
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Oriëntatie woningen

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg.

Materiaal en kleurgebruik

- Materialen en kleuren zijn afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing. Landelijke of traditionele kleuren.
- Niet toegestaan zijn: aluminium beplating, rolluiken, vlakke plaatdeuren
- Gevels van overwegend hout en/of baksteen en glas.
- Dakbedekking met keramische pannen en/ of riet.

- Toepassing van eigentijds materiaal is mogelijk, mits de woningen onder architectuur ontworpen worden en daarin een eigentijdse en duurzame uitstraling krijgen.

Detaillering

- De detaillering ondersteunt de vormkarakteristiek.
- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, afwisselend en evenwichtig.
- Elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen.

Uitgangspunten bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen of vrijstaande bijgebouwen)

- Indien gekozen wordt voor een kapberg als bijgebouw, zal de hoofdmassa bestaan uit twee bouwlagen met piramidedak.
- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op hoofdgebouw.
- Bijgebouw ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitwerking, eenvoudig van vorm.

2.4

Erfinrichting

Het erf aan de Oudedijk zal ingericht worden met een landelijk karakter. Kenmerkende elementen zoals een boomgaard, hagen, solitaire bomen en wilgen langs de sloot, zullen voorkomen op dit erf.

Er wordt rekening gehouden met de omgeving en de zichtlijnen vanaf de Westfriese Omringdijk. Het erf wordt daarom niet geheel ingepakt maar zal doorzichten bieden.

Het erf zal een natuurlijke overgang naar het landschap bieden. Schuttingen en massieve hekwerken zullen hier niet voorkomen. De tuin heeft een open en landelijk karakter.

Een en ander wordt verder toegelicht in het erfinrichtingsplan van bijlage 2 van deze toelichting.

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is op 3 februari 2014 als Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Het betrof een beleidsarme wijziging.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: provincie Noord-Holland, 2010)

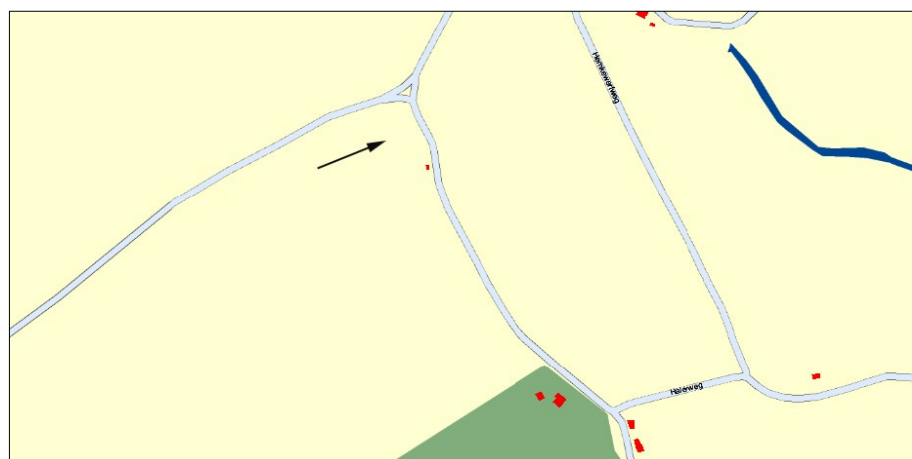
De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de PRV opgesteld. Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als 'gebied voor groot-schalige landbouw'. In dergelijke gebieden is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Ook is het gebied aangeduid als gebied waar kleinschalige oplossingen voor duurzame energie mogelijk zijn. Toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling ('RvR'-regeling) is in een dergelijk gebied mogelijk.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de PRV. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

In de structuurvisie en PRV wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied aan de Oudedijk is geen bestaand bebouwd gebied opgenomen, aangezien het hier agrarische bebouwing betreft. Op grond van artikel 13, lid 1 voorziet een bestemmingsplan niet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het LG.



Figuur 6. Fragment van de ruimtelijke verordening, met het Bestaand Bebouwd Gebied. Het plangebied is aangegeven met een pijl

Omdat het voorliggende plan wordt uitgevoerd op basis van de 'Ruimte voor Ruimte (RvR) regeling', is het wel mogelijk om te bouwen in het LG. Dit is feitelijk ook het geval voor het voorliggende plan (al is hier in de bestaande situatie wel degelijk bebouwing aanwezig). Voor het oprichten van de nieuwe woning geldt artikel 13, lid 5, waarin staat dat woningbouw in het LG ook mogelijk is indien deze tot stand komt onder de toepassing van de 'RvR'-regeling als bedoeld in artikel 16. In artikel 16 staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het BBG onder de volgende voorwaarden:

- Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing.
- Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft.
- Niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte-voor-ruimtebeleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.
- Tevens dient een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld te worden conform artikel 15 van de verordening.

Het voorliggende plan voldoet aan de bovenstaande voorwaarden.

'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte' (2011)

Op 31 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Deze regeling is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied door landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing en functies te saneren en een bestemmingswijziging van de betreffende gronden.

Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimte regeling de mogelijkheid te bouwen in het landelijk gebied, passend in de omgeving, onder bepaalde voorwaarden. Het is zeker niet de bedoeling dat de regeling leidt tot het onnodig afbreken van bestaande bedrijfsgebouwen en openen van een deur voor extra woningbouw in het buitengebied. Er moet sprake zijn van een storende factor.

Voorwaarden zijn dat:

- niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- het leidt tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³);
- de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven beperkt.

Aan al deze voorwaarden moet worden voldaan.

Uitgesloten van compensatie zijn monumentale, cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke bebouwing; illegale bebouwing die - dit ter beoordeling van het gemeentebestuur - nog met handhavingsacties is op te heffen; geprojecteerde, nog niet gerealiseerde bebouwing; en fiscale aspecten met betrekking tot de saneringslocatie.

De 'RvR'-regeling zoals die is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening sluit aan op deze regeling.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in 'aardkundige monumenten' (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en 'bijzondere aardkundige waarden' (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.1).
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema's zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. Het plangebied ligt in het 'Aandijkingenlandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door een zeer grote mate van openheid.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Schagen 2025

De Structuurvisie Schagen 2025 is door de gemeenteraad van Schagen vastgesteld op 22 februari 2011. In de structuurvisie staan vier algemene ambities van de gemeente weergegeven. Het gaat hierbij om:

- het vasthouden van het voorzieningenniveau met als ijkjaar 2009;
- de leefbaarheid in en duurzaamheid van de gemeente vergroten;
- de relatie tussen de woonwijken en het prachtige omringende landschap versterken (de stadsranden);
- het zoeken naar een nieuw evenwicht tussen de waarden van het landschap en de vitaliteit van het buitengebied.

Voor het buitengebied is er tevens vraag naar meer ruimte voor zowel de agrarische sector als bebouwingsmogelijkheden voor woningen zolang er geen sprake is van aantasting van hoge landschappelijke waarden.

In de Structuurvisie is het buitengebied van Schagen onderverdeeld in vier landschappelijke eenheden. Het plangebied is gelegen in de Polder Burghorn. Deze polder is (in tegenstelling tot de rest van het buitengebied) nauwelijks bebouwd. Beplanting is spaarzaam aanwezig. De polder telt geen terpen en linten en is door de omringende dijken voor het oog scherp afgebakend. De polder Burghorn maakt onderdeel uit van de geschiedenis van de Westfriese Omringdijk. Door de openheid van de polder is de karakteristieke vorm van de dijken goed te ervaren. Om deze openheid te waarborgen is het van belang de agrarische functie binnen deze zone vitaal te houden. Verruiming van wonen als primaire functie is alleen toegestaan als het vrijkomende agrarische woonbebouwing betreft.

Welstandsnota Schagen

Op 29 juni 2004 is de welstandsnota Schagen vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen. Er zijn diverse herzieningen geweest. Dit betrof deels een actualisatie deels een aanvulling op de welstandsnota. Vanwege de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe is gewerkt aan harmonisatie van het welstandsbeleid. Voor een praktische uitvoering is een samenvoeging van de welstandsnota's gemaakt. Dit werkdocument wordt genoemd 'Welstandsnota Schagen 2013' en is op 3 januari 2013 vastgesteld.

In de welstandsnota zijn verschillende gebieden opgenomen. Het plangebied is gelegen in het gebied Burghornpolder.

Beleidsnota Cultuurhistorie

Op 15 december 2009 is de 'Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen 2009' opgesteld. In deze beleidsnota is beschreven welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarbij de focus is gelegd op de archeologische en de historisch-geografische waarden. De gebouwde monumenten zijn beschermd

Voor verschillende gebieden in de gemeente is een beschrijving gemaakt van de historisch-geografische waarde en de zichtbaarheid, herkenbaarheid en belangrijkste kenmerken. Deze historisch-geografische elementen zijn over het algemeen goed herkenbaar, zoals de terpen, dijken, wielen en verkavelingspatronen. De herkenbaarheid is per element beschreven in de Nota Cultuurhistorie.

Verdieping Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen

218.20.01.12.01.toe - Bestemmingsplan Oudedijk 3 te Schagen - 30 juni 2015

In de polders rond Schagen is de historisch-geografische ontwikkeling nog grotendeels te achterhalen op basis van de bedijkingen en verkavelingen. Omdat ruilverkavelingen vooral gericht waren op schaalvergroting van de kavels, zijn algemene verkavelingspatronen grotendeels zichtbaar gebleven. Voor de verschillende polders is een inventarisatie van de betreffende verkavelingen opgesteld. De Burghornerpolder, waar het onderhavige plangebied in gelegen is, is aangeduid met 1 en 1a op de kaart in figuur 7.

Karakteristiek voor de Burghornerpolder is de strokenverkaveling uit de 15e eeuw vanuit de Burghornerweg naar het zuiden en noorden toe. Deze is nog redelijk zichtbaar in het landschap. Voor de 15e eeuw kende de polder een andere indeling, maar deze is na overstromingen aan het eind van de 12e eeuw verloren gegaan. Het noordoostelijk deel (gebied 1a) kent een afwijkende verkaveling. Tot voor kort waren delen van de sloot of geul er om heen goed te herkennen.

Milieu aspecten

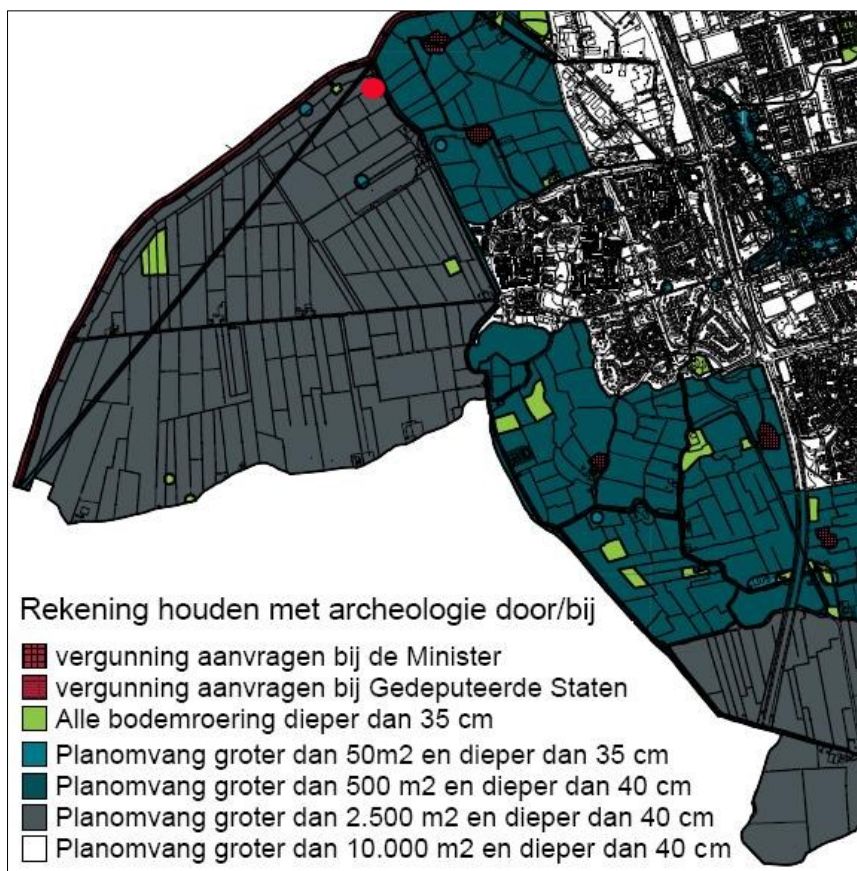
4

4.1

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

WET- EN REGELGEVING



Figuur 8. Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Schagen.
Het plangebied is aangeduid met een rode stip

ONDERZOEK In figuur 8 is een kaartfragment van de archeologische beleidskaart opgenomen, behorende bij de Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen (paragraaf 3.2). De kaart is ingedeeld met verschillende zones die elk een eigen beschermingsregime hebben. Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, kan met de archeologische beleidskaart nagegaan worden wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie. Het plangebied ligt voor een groot deel in een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij plannen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper reiken dan 40 cm. Het is duidelijk dat de grootte van de ingreep in de bodem niet zodanig is dat archeologisch onderzoek nodig is.

Een kleine strook in het plangebied is aangeduid met een hogere archeologische verwachtingswaarde. Hier moet een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm. Deze strook ligt op het achterste deel van het plangebied en buiten de woonbestemming. Dit deel van het perceel heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak, de grond zal hier niet geroerd worden. Daarom is een archeologisch onderzoek ter plaatse niet nodig.

CONCLUSIE Het planvoornemen mag op grond van voorgaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Bodem

WET- EN REGELGEVING In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of

er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde 'Bodemloket'. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in het plangebied geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Ook is het geen verdachte locatie.

ONDERZOEK

Uit aanvullende informatie van de RUD blijkt dat het perceel in 1994 is onderzocht. Dit verkennend onderzoek wees uit dat er sprake is van loodverontreiniging en puin. In een oriënterend onderzoek in 1995 werd de verontreiniging met lood niet meer aangetroffen.

De RUD geeft op basis van deze informatie aan dat een bodemonderzoek ter plaatse moet uitwijzen of er asbest op de locatie aanwezig is (i.v.m. het aangetroffen puin) en of werkelijk geen sprake is van een loodverontreiniging. Het onderzoek uit 1995 is niet afdoende.

In juli 2014 is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3) om vast te stellen wat de huidige bodemsituatie ter plaatse is. Bij het onderzoek werden licht verhoogde gehalten aangetroffen, hoger dan de streefwaarden, maar lager dan de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Wel zal na de sloop van de stallen aanvullend onderzoek moeten worden gedaan. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden voortgezet. Ook zal er dan onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen door de asbestplaten die op het terrein aanwezig zijn. Het betekent dat er, na deze onderzoeken, mogelijk maatregelen getroffen moeten worden om het perceel geschikt te maken voor de woningbouw. In deze fase van de procedure echter nog te benoemen of en welke maatregelen het betreft. Een verder onderzoek heeft alleen zin, als op de locatie ook gesloopt en geruimd kan worden. Het aspect bodem zal daarom worden afgerond in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

CONCLUSIE

4.3

Ecologie

WET- EN REGELGEVING

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingszones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen.

Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 10 juli 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het projectgebied betreft een stolp met enkele schuren en achterliggend terrein. De schuren en stolp staan leeg, het achterliggende terrein ligt braak. Ten zuiden van de stolp ligt een sloot waarlangs enkele bomen staan. De ontwikkelingen hebben geen betrekking op de sloot.

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime). Bij broedvogels wordt er onderscheid gemaakt tussen soorten waarvan het nest alleen beschermd is wanneer dit in gebruik is ten behoeve van een legsel (broedseizoen) en soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFF) via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 08-07-2014 16:23:26) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vissen en vogels. Daarnaast is rietorchis uit de directe omgeving bekend.

INVENTARISATIE

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde heeft. Op het terrein achter de bebouwing groeit een verruigde grasvegetatie. Er staan soorten als grote brandnetel, witte klaver, ridderzuring, speerdistel, kruipende boterbloem en grote weegbree. Het betreft soorten van voedselrijke omstandigheden. Langs de sloot ten noorden van de schuren en ten westen van de stolp staan enkele exemplaren populier, iep, gewone es en eenstijlige meidoorn. In de sloot groeit voornamelijk riet. Ten noorden van de stolp domineren brandnetel en kleeftkruid. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen en gezien de terreinomstandigheden worden deze ook niet in het plangebied verwacht.

De schuren hebben geen spouwmuur en zijn voorzien van een golfplaten dak. De stolp is van binnen helemaal leeg, er zit geen betimmering aan de binnenzijde van het dak. Ook de stolp heeft geen spouwmuur. Er zijn in het plangebied geen sporen waargenomen van jaarrond beschermde vogels. De bebouwing is ook niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (eveneens jaarrond beschermd). Het plangebied vormt wel onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen. Soorten als gewone

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

dwergvleermuis en laatvlieger zullen foerageren boven het grasland en langs de bomen.

In beplanting in en het rond het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als merel, roodborst en vink tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten zoals bosmuis, veldspitsmuis, egel en gewone pad in en rond het projectgebied verwacht.

TOETSING

Door de ontwikkelingen zal het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht.

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels in en direct rond het plangebied worden verstoord en/of vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Gebiedsbescherming

NATUUR- BESCHERMINGSWET

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van aangewezen weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op geruime afstand van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Zwanenwater en Pettemerduinen, dat gelegen is op een afstand van circa 4,5 kilometer ten oosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ruim 1 kilometer ten westen van het plangebied. De Nieuwedijk, 90 meter ten noorden van het plangebied, is onderdeel van een ecologische verbindingzone. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt direct ten oosten van het plangebied, grenzend aan de Oudedijk. Ook het weidegebied op een afstand van ongeveer 90 meter ten noorden van het plangebied is aangewezen als weidevogelleefgebied.

INVENTARISATIE

Het projectgebied heeft gezien de ligging en de inrichting van het plangebied geen ecologische relatie met de genoemde beschermde gebieden.

Weidevogels zijn gebaat bij rust en openheid van het landschap. Rondom opgaande beplanting en bebouwing ligt dan ook een verstoringszone. Aangezien de nieuwe bebouwing op de locatie van de huidige schuren komt te staan, neemt deze verstoringszone als gevolg van de ontwikkelingen niet toe.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het projectgebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het onderzoeksgebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een voortoets in het kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met in achtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.4

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven.

ONDERZOEK

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat aan de noordwestzijde van het plangebied een aardgastransportleiding ligt van de Gasunie. Dit is een leiding met een diameter van 91 cm en een werkdruk van 66 bar. De afstand ten opzichte van het plangebied is 155 meter. De afstand ten opzichte van de nieuw te bouwen woning is 180 meter. Binnen het invloedsgebied van 180 meter blijft het groepsrisico gelijk. De nieuwbouw van een woning op 180 meter afstand van de leiding heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid.

CONCLUSIE

De gemeten afstand is voldoende om te concluderen dat de leiding geen verhoogd risico vormt voor de beoogde plannen. Het plan zal in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro voorgelegd worden aan de brandweer, de leidingbeheerder en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.



Figuur 9. Detail van de risicokaart, met de ligging van de gasleiding (rood) en het plangebied (zwart omlijnd)

4.5

Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de ‘geluidbelasting’ op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm.

WET- EN REGELGEVING

Spoorweglawaaï en industrielawaaï (vanwege een gezoneerd bedrijventerrein) is niet aan de orde in en nabij het plangebied. In de hiernavolgende paragraaf is daarom enkel op wegverkeerslawaaï ingegaan.

Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een geluidzone heeft, behoudens wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur. De breedte van een geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg binnen of buiten stedelijk gebied. In tabel 1 is hiervan een overzicht gegeven. Het gebied binnen de bebouwde kom wordt als stedelijk gebied beschouwd.

Tabel 1. Overzicht breedte geluidszones per type weg

Aantal rijstroken	Wegligging binnen stedelijk gebied	Wegligging buiten stedelijk gebied
1 of 2	200 m	250 m
3 of 4	350 m	400 m
5 of meer	n.v.t.	600 m

(bron: wgh)

Wanneer binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd of wanneer reconstructie van weginfrastructuur plaatsvindt met effecten op geluidgevoelige bebouwing, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB. Dit is de voorkeursgrenswaarde. In buitenstedelijk gebied kan een hogere waarde worden vastgesteld tot een maximum van 53 dB. Alvorens een hogere waarde te verlenen, moeten eerst geluidbeperkende maatregelen worden onderzocht om de geluidbelasting zoveel mogelijk terug te brengen naar de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied is buiten de bebouwde kom gesitueerd. Direct aangrenzend aan de oostzijde van het plangebied loopt de Oudedijk. Voor deze weg geldt een

ONDERZOEK

maximumsnelheid van 60 km/uur. Aan weerszijden van deze weg dient dan ook een zonebreedte voor geluid van 250 m in acht te worden genomen. Dit geldt eveneens voor de op een afstand van minimaal circa 60 m gesitueerde Nieuwedijk.

De agrarische bestemming van de voormalige bedrijfswoning (stolp) is door middel van een wijzigingsplan (Wijzigingsplan Oudedijk 3 te Schagen) gewijzigd in een woonbestemming. Omdat deze voormalige bedrijfswoning in het plangebied altijd al voor bewoning in gebruik is geweest, is geen sprake van een nieuwe situatie betreffende het oprichten van een geluidgevoelig object. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting voor de stolp is dan ook niet nodig. Wel kan het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk zijn om de toekomstige akoestische situatie in beeld te brengen. Dit is voor het voorliggende planvoornemen met een geluidberekening dan ook gedaan omdat de stolpwoning dicht op de weg is gesitueerd.

Tevens is sprake van het oprichten van een nieuwe woning als geluidgevoelig object ter compensatie van de sanering van de schuurbebouwing op het zuidelijke deel van het perceel. Hiertoe is akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh wel verplicht.

Met het planvoornemen vinden overigens verder geen wijzigingen in de bestaande verkeersinfrastructuur plaats.

GELUIDBEREKENINGEN

Van de Oudedijk zijn geen verkeerstellingen uitgevoerd of bekend. Om toch inzicht te kunnen krijgen in de geluidsbelasting zijn daarom enkele aannames voor de berekeningen gedaan. Bepaald is wat de hoogst mogelijk gemiddelde verkeersdruk op de Oudedijk is waarbij geen sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is met een indicatieve geluidsberekening op grond van de Standaard Rekenmethode 1 (SRM 1) berekening (middels bijlage III Reken- en meetvoorschrift 2012) gedaan. Met deze methode kunnen geluidcontouren in het vrije veld worden berekend. Hiervan kan gebruik worden gemaakt als sprake is van één relevante weg en er in beginsel geen aspecten (zoals obstakels, verschillen in wegdektypen e.d.) gelden die een belangrijke invloed op de geluidbelasting zouden kunnen hebben. In de berekeningen is de verderop gelegen kruising tussen Oudedijk en Nieuwedijk wel meegewogen. Voor de geluidberekening voor het maatgevende jaar 2025 zijn de in navolgende tabel weergegeven invoergegevens gehanteerd, waarbij is uitgegaan van een standaardverdeling van voertuigen naar dagdelen en intensiteiten voor landwegen in het buitengebied.

De uitgevoerde geluidberekeningen zijn als bijlage 4 opgenomen. De uitkomsten van de geluidberekening is inclusief de wettelijke aftrek conform art. 110g Wgh van 5 dB voor wegen met een snelheidsregime van 60 km/uur in buitenstedelijk gebied.

Tabel 2. Gehanteerde verkeersgegevens

Uurintensiteit (dag / avond / nacht*)	7,00 / 2,60 / 0,70	[%]
Voertuigverdeling (LV / MV / ZV)	91,44 / 6,74 / 1,82	[%]
Verkeerssnelheid (LV / MV / ZV)	60 / 60 / 60	[km/uur]
Wegverharding	Dicht asfalt beton	
Afstand kruising		
- voor de bestaande stolpwooning	65	[m]
- voor de nieuwe woning	85	[m]
Afstand rijlijn/waarnemer		
- voor de bestaande stolpwooning	2,5	[m]
- voor de nieuwe woning	18	[m]
Rijstrookbreedte	1,75	[m]
Hoogte van de weg	0,5	[m]
Bodemfactor **		
- voor de bestaande stolpwooning	0,25	
- voor de nieuwe woning	0	
Waarneemhoogten	1,5 en 4,5	[m]

* dag: 07:00-19:00 uur, avond: 19:00-23:00 uur, nacht: 23:00-07:00 uur.

** Het deel van de grond tussen waarneempunt en de weg dat als geluidsabsorberend kan worden aangemerkt (0=automatisch, 1 = volledig zacht).

Bestaande stolpwooning

Uit de geluidsberekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de bestaande stolpboerderij, op 2,5 m van de wegas, wordt overschreden bij een waarneemhoogte van 1,5 m en 4,5 m als sprake is van 75 respectievelijk 122 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie betreffende het maatgevende jaar 2025. De waarneemhoogte van 1,5 m is daarmee kaderstellend. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB is berekend op een verkeersintensiteit van 237 en 386 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor respectievelijk een waarneemhoogte van 1,5 m en 4,5 m. Het is, zoals eerder gesteld, niet duidelijk wat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse is. Het aantal van 75 zou misschien gehaald kunnen worden, al is het waarschijnlijk dat het aantal passerende auto's lager ligt.

Nieuwe woning

Uit de geluidsberekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woning, op 18 m van de wegas, wordt overschreden bij een waarneemhoogte van 1,5 m en 4,5 m als sprake is van 1.182 respectievelijk 968 motorvoertuigbewegingen per etmaal in de toekomstige situatie betreffende het maatgevende jaar 2025. De waarneemhoogte van 4,5 m is daarmee kaderstellend. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB is berekend op een verkeersintensiteit van 3.736 en 3.061 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor respectievelijk een waarneemhoogte van 1,5 m en 4,5 m.

Het is, zoals eerder gesteld, niet duidelijk wat het aantal verkeersbewegingen ter plaatse is. Gezien de ligging van het plangebied is het niet waarschijnlijk dat het aantal (968 motorvoertuigen) gehaald wordt.

De Oudedijk is in beheer bij het HHNK en betreft een erftoegangsweg (buiten de bebouwde kom) met een zeer beperkte verkeersfunctie. De meest voornaamste functie van deze weg is die als recreatief uitloopegebied voor de bewoners van Schagen. Het gaat hierbij om langzaam verkeer zoals fietsers en voetgangers. Daarnaast is de stolpwooning dusdanig in een flauwe bocht langs de Oudedijk gesitueerd dat niet de gehele weg kan worden overzien waardoor de maximumsnelheid van 60 km/uur ter hoogte van het plangebied door weggebruikers uit oogpunt van veiligheid doorgaans niet gehaald zal worden. Een bijzonderheid wat betreft verkeersgeneratie in de omgeving is het op een afstand van minimaal 250 m ten zuiden van het plangebied gesitueerde recreatiepark Burghorn. Deze wordt hoofdzakelijk ontsloten vanuit Schagen; vanaf de provinciale weg N245 langs de Halerweg. Het bestemmingsverkeer voor dit park komt daardoor doorgaans niet langs het plangebied.

CONCLUSIE

Het is gezien voorgaande niet aannemelijk dat het aspect geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï tot belemmeringen in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse leidt. De genoemde verkeersintensiteiten die van invloed kunnen zijn op de voorkeursgrenswaarde van de nieuwe woning worden ter plaatse niet verwacht waardoor ook in het kader van de Wgh geen belemmeringen ten aanzien van de nieuw te realiseren woning worden gezien. De werkelijke snelheid zal ter hoogte van het plangebied veel lager liggen dan de 60 km/uur die hier toegestaan is.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï belemmerd. De geluidbelasting ter hoogte van de nieuwe woonbestemming is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, er bestaat daarom geen noodzaak voor het vaststellen van een hogere waarde.

Nota bene

Om in een goede verblijfsituatie te voorzien, is op grond van het Bouwbesluit een akoestische binnenwaarde van 33 dB in woningen verplicht. Bij nieuw- en verbouw moet daarom rekening worden gehouden met het halen van deze maximale toegestane binnenwaarde. Dit is bij normale bouwtechnieken goed haalbaar. Ook een eventuele maximale ontheffingswaarde voor geluid van 53 dB in het buitengebied is niet van dien aard dat in pandig, maar ook uitpandig, geen sprake zou kunnen zijn van een goede woon- en leefomgeving voor toekomstige bewoners.

4.6

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieube-

heer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

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.

Ook projecten die ‘niet in betekenende mate’ (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als ‘niet in betekenende mate’ wordt beschouwd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt één woning toegevoegd, waarmee het aantal verkeersbewegingen toe zal nemen. Een agrarisch bedrijf wordt hiermee echter beëindigd, wat ook een afname betekent van het aantal verkeersbewegingen. Per saldo is er daardoor geen sprake van een toename.

ONDERZOEK

In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.7

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: ‘het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten’.

WET- EN REGELGEVING

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Als verantwoordelijke instantie voor het waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied hanteert Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als uitgangspunt dat het bebouwen van landelijk gebied geen verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie mag betekenen. Daarom adviseert het hoogheemraadschap bij uitbreiding van verhard oppervlak compenserende maatregelen te nemen. Het hoogheemraadschap denkt daarbij aan vergroting van de bergingscapaciteit door bestaande waterlopen te verbreden of door nieuw oppervlaktewater aan te leggen. Tijdelijke berging van water door uitbreiding van het wateroppervlak creëert een grotere buffer in het systeem en daardoor een geringere peilstijging bij hevige regenval. De initiatiefnemer van het bouwplan is verantwoordelijk voor deze compenserende waterberging. Dat geldt zowel voor de financiering als voor de daadwerkelijke aanleg.

Om te bepalen hoe groot de compenserende waterberging moet zijn, heeft het hoogheemraadschap een rekenmethode ontwikkeld. Voor alle watersystemen heeft het hoogheemraadschap berekend wat voor effect de neerslag heeft op de waterstand. Een watersysteem is het samenhangende geheel van grond- en oppervlaktewater in een gebied. Hoe een watersysteem zich bij regenval gedraagt, is afhankelijk van verschillende factoren. Is er bijvoorbeeld veel open water of weinig? Is er veel bebouwing of juist veel weiland? Hoe is de samenstelling van de bodem? Wat zijn de hoogteverschillen binnen het systeem? Hoe groot is de capaciteit van gemalen? Het hoogheemraadschap hanteert daarom geen vast compensatiepercentage binnen het beheersgebied, maar een compensatiepercentage dat bij de lokale omstandigheden past.

ADVIES HOOGHEEMRAAD-
SCHAP HOLLANDS NOOR-
DERKWARTIER

In het kader van de watertoets is het planvoornemen ter advisering aan het HHNK aangeboden. Voor de watertoets kan de korte procedure gevoerd worden, aangezien het plan geen grote gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. Het plangebied grenst niet aan waterlopen en de oppervlakte van bestaande verharding zal verkleinen door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de bestaande verharding. Er is dus geen sprake van de noodzaak tot compensatie. De watertoets is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting.

CONCLUSIE

Vanuit het oogpunt van waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen en mag het uitvoerbaar worden geacht.

4.8

Hinder van bedrijven

WET- EN REGELGEVING

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen woningen of bedrijven gevestigd. Op 50 meter afstand is een agrarische schuur gesitueerd. Verder naar het zuiden ligt een recreatieterrein. De afstanden ten opzichte van andere functies zijn ruim voldoende om te concluderen dat er geen hinder van bedrijven plaatsvindt.

ONDERZOEK

Naar aanleiding van voorgaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten en leidt het planvoornemen tot milieuwinst.

CONCLUSIE

4.9

Duurzaamheid

De woning zal gebouwd worden volgens de richtlijnen van de gemeente met betrekking tot duurzaamheid. In de bouwfase zal onder meer aandacht worden besteed aan goede isolatie, bezonning en het efficiënt gebruik van fossiele brandstof.

Juridische toelichting



5.1

Algemeen

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de uitkomsten van het overleg zijn vermeld.

De invoering van de nieuwe Wro en het nieuwe (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de geldende wet- en regelgeving toegepast.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012);
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten 2012 (STRi2012);
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (2012).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012- code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak. De gemeente geeft een reactie op de overleg- en inspraakreacties. De uitkomsten hiervan worden vermeld in de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan en voor zover noodzakelijk verwerkt in regels en verbeelding.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

In deze paragraaf is een korte toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Er is voor een zo eenvoudig mogelijke planologische regeling gekozen die voorziet in een helder stelsel van regels en de nodige flexibiliteit biedt. Aan de hand van de bestemmingsregels kan het planvoornemen worden gerealiseerd. In de toekomst kan de gerealiseerde situatie vervolgens worden gehandhaafd.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden waar nodig de in de regels gebruikte begrippen verklaard. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, conform normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. Een deel van deze begrippen is voorgeschreven in de SVBP2012.

Wijze van meten

De wijze waarop maten, afstanden en dergelijke gemeten moeten worden, is voor een belangrijk deel voorgeschreven in de SVBP2012. Deze regels zijn overgenomen in artikel 2 van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Wonen

Een deel van het plangebied is bestemd voor 'Wonen', al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven tot 75 m², dan wel een bed & breakfast, beide onder voorwaarden. Waterlopen en -partijen en voorzieningen van openbaar nut en ten behoeve van groen, verkeer- en verblijf en waterhuishouding, zijn tevens als ondergeschikte functie mogelijk.

Alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, dient eerst de beeldverstorende bebouwing te worden gesloopt (zie ook paragraaf 2.3). Daarnaast dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein (voor vrijstaande woningen: twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein, voor aaneengebouwde woningen: één parkeerplaats per woning op eigen terrein).

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. De oppervlakte van het hoofdgebouw is beperkt tot maximaal 225 m². In de regels is vastgelegd welke goot- en bouwhoogten ten hoogste toelaatbaar zijn binnen de bouwvlakken. Hoofdgebouwen dienen op ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd.

Naast het bouwen van hoofdgebouwen is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Deze dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dient niet meer dan 75 m² te bedragen.

Voor de bestaande stolpwoning geldt dat deze is aangeduid als 'karakteristiek'. Hiervoor zijn aanvullende eisen opgenomen.

Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft betrekking op het achterperceel van het plangebied. Hier is na de planwijziging geen bebouwing meer mogelijk. De grens van deze bestemming, en daarmee ook de grens van het plangebied, wordt gevormd door de grens van het agrarische bouwvlak dat hier in het vigerende plan van toepassing is. Het hele bouwvlak binnen de agrarische bestemming is daarmee komen te vervallen.

Waarde - Archeologie

De bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4' hebben betrekking op de archeologische verwachtingswaarden van het plangebied. Hierop is in paragraaf 4.1 ingegaan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel ziet er op toe dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden ten tijde van het geldende bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is vastgelegd welk gebruik in ieder geval strijdig is met de in de regels gegeven bestemmingsomschrijvingen.

Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden enige flexibiliteit als het gaat om het afwijken van in het plan opgenomen maten en bieden ruimte om bepaalde voorzieningen te kunnen realiseren.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De in het Bro voorgeschreven formulering van het overgangsrecht is opgenomen in deze regels.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, bermen, geluidwerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

ONDERGESCHIKTE
VOORZIENINGEN

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de 'RvR'-regeling opgesteld om in het plangebied compenserende woningbouw te realiseren.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Het planvoornemen voor realisatie van 6 woningen in het plangebied is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid b, Bro.

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben op grond van voorgaande en op grond van het geldende beleid in het kader van de 'RvR'-regeling (zie paragraaf 3.2) derhalve gezamenlijk een exploitatieopzet opgesteld.

EXPLOITATIEOPZET

Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelaar komen te liggen. De ontwikkelaar draagt alle kosten van bouwen woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen

PLANSCHADE

door de aanvragers van de bestemmingsplanherziening worden gedragen. Hier-
voor is tussen de gemeente en de aanvragers een planschadeovereenkomst
gesloten.

CONCLUSIE Voorliggend bestemmingsplan mag economisch uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitkomsten van het vooroverleg zijn opgenomen als bijlage 6 bij deze toe-
lichting.

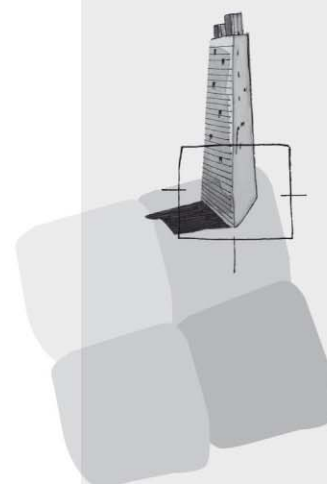
Ook de eventuele verdere reacties die volgen uit het verloop van de procedure
zullen aan het plan worden toegevoegd.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
218.20.01.12.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort