

Bestemmingsplan
Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B

Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan

Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B

Toelichting

2 november 2021

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPZANBosweg12-VA01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	6
2.	Analyse van het plangebied	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	10
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	11
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	12
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	13
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	13
4.3.4	<i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit</i>	13
5.	Omgevingsaspecten	14
5.1	Natuur	14
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	14
5.1.2	<i>Gebiedsbescherming</i>	14
5.1.3	<i>Soortenbescherming</i>	14
5.1.4	<i>Houtopstanden</i>	16
5.2	Bodem	16
5.3	Geluid	17
5.4	Luchtkwaliteit	18

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

Bijlagen:

Bijlage 1:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 2:	Nader onderzoek natuur
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4:	Watertoets
Bijlage 5:	Quicksan archeologie

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

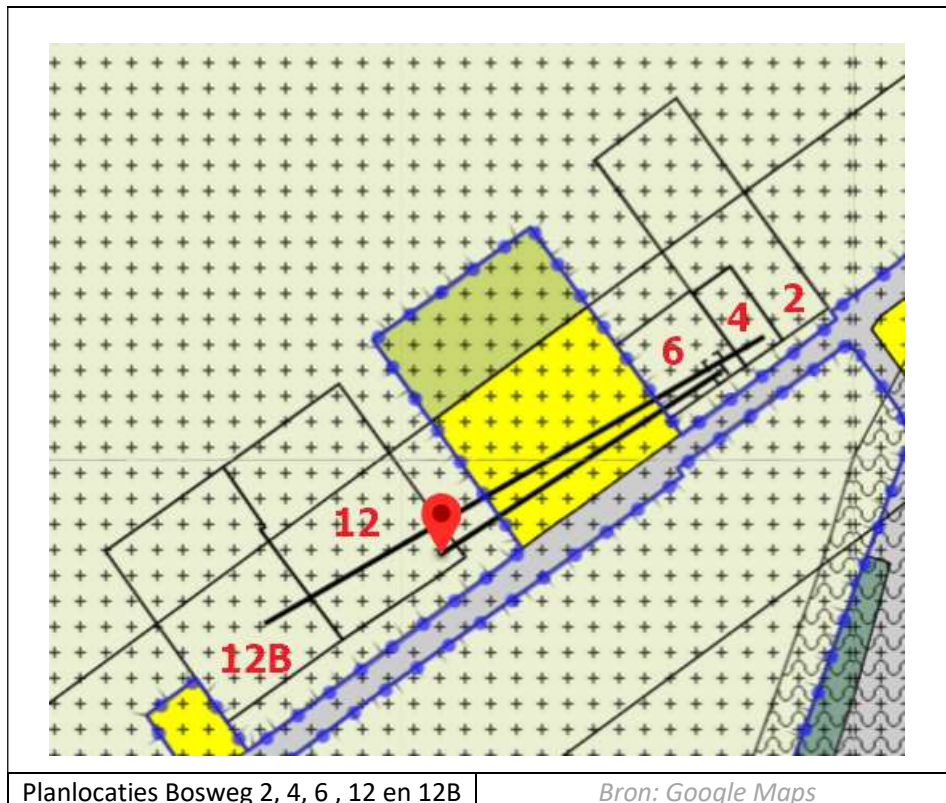
Op de percelen Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B in 't Zand zijn vijf agrarische bedrijfspercelen aanwezig met woningen en bedrijfsgebouwen. In het verleden hoorde al deze bedrijfswoningen en bijgebouwen bij één bedrijf. Door de tijd heen zijn deze agrarische percelen verkocht en kadastraal afgesplitst.



Planlocaties Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B

Bron: Google Maps

De planlocaties Bosweg 2, 4 en 12 worden inmiddels gebruikt door particuliere eigenaren. Op de planlocaties Bosweg 6 en 12B is een agrarisch bedrijf aanwezig. Het plan is om de bestemming van de percelen Bosweg 2, 4 en 12 te wijzigen van agrarisch naar wonen. Het doel is dat hier door de bewoners gewoond kan worden overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.



In het vigerende bestemmingsplan zijn er diverse relatielijnen aanwezig tussen de agrarische bouwpercelen op Bosweg 4, 6, 12 en 12B.

Naast de bestemmingswijziging naar wonen op de percelen Bosweg 2, 4 en 12 zullen ook alle relatielijnen tussen de planlocaties worden verwijderd. Door deze relatielijnen te verwijderen komt elke planlocatie op zichzelf te staan. Dit betekent dat de agrarische bedrijven op Bosweg 6 en 12B zich zelfstandig kunnen ontwikkelen en de particuliere woningen op Bosweg 2, 4 en 12 bewoont kunnen worden als burgerwoning.

Op het perceel Bosweg 12 zal tevens een nieuwe stolp met schuur worden gebouwd. Op de overige locaties blijft de situatie ongewijzigd.

1.2 Bestemmingsplan

De 5 planlocaties aan de Bosweg zijn gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch’, een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ een specifieke gebiedsaanduiding ‘overige zone - bollenconcentratiegebied’.

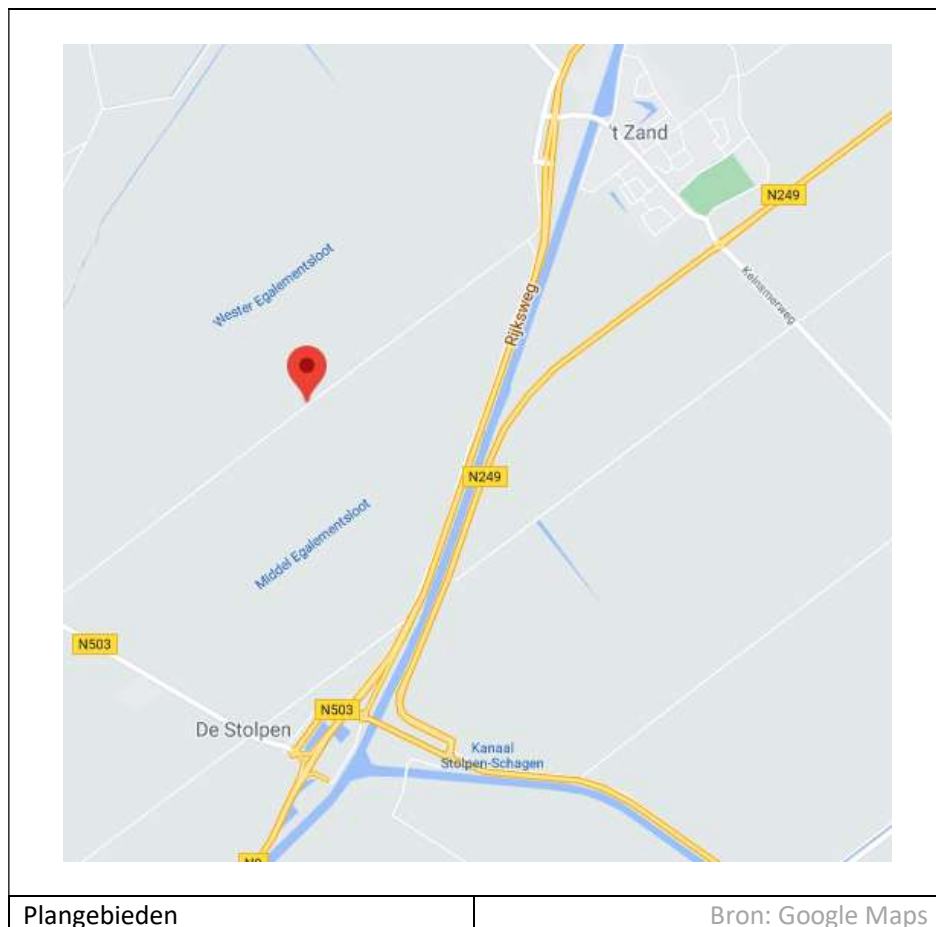
In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging op de locatie Bosweg 2, 4 en 12 in ‘t Zand mogelijk is en dat het verwijderen van de relatielijnen tussen de diverse percelen een passende ontwikkeling is. Het betreft een (postzegel) bestemmingsplan voor deze vijf locaties.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocaties aan de Bosweg zijn gelegen in het buitengebied van de polder Zijpe. De Bosweg is een ontginningsas binnen de polder. De Bosweg vormt een verbinding tussen 't Zand en De Stolpen.

De bebouwing langs de Bosweg bestaat uit een mix van agrarische bedrijven en particuliere woningen met grote open ruimten ertussen.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocaties aan de Bosweg zijn gelegen binnen de polder Zijpe. Dit is een vlak agrarisch gebied dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is de bollenteelt. De verkaveling van de Zijpe is rationeel en bestaat uit grote blokken.

Het reliëf in het landschap rondom de planlocaties wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en de Zijperdijk aan de westzijde.

De Bosweg doorsnijdt de polder en is goed herkenbaar in het landschap. De Zijpe is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. In 't Zand is bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel Bosweg 2 is een woning aanwezig met aan de achterzijde een schuur. Op de planlocatie Bosweg 4 is alleen een woning gesitueerd.

Op het perceel Bosweg 6 is een bedrijfswoning aanwezig met aan de achterzijde een schuur en glasopstanden.

Op het perceel Bosweg 12 is een vervallen stolpboerderij aanwezig met vervallen schuren. De huidige bebouwing zal worden gesloopt en op dit perceel wordt een nieuwe stolpboerderij met schuur gerealiseerd.

Op Bosweg 12B is een bloembollenbedrijf gevestigd en de bebouwing bestaat uit een aantal grote bedrijfshallen met een kantoor aan de voorzijde.



Bosweg 2 en 4



Bosweg 6



Bosweg 12



Bosweg 12B

Huidige bebouwing Bosweg	
--------------------------	--

3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemers hebben het voornemen om de bestemming van de percelen Bosweg 2, 4 en 12 te wijzigen naar wonen en alle relatielijnen tussen de diverse planlocaties op te heffen. Op deze wijze zullen alle vijf planlocaties op zichzelf komen te staan. De beide agrarische bedrijven kunnen zich hierdoor zelfstandig ontwikkelen en de woningen kunnen worden gebruikt als burgerwoning.

Alleen op het perceel Bosweg 12 zal de huidige bebouwing worden gesloopt en een nieuwe stolpboerderij met schuur worden gebouwd. Op de overige planlocaties treden geen wijzigingen op.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

Bekijk [hier](#) het document

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

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

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

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi 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.

Bekijk [hier](#) het document

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

De huidige bebouwing op het perceel Bosweg 12 wordt gesloopt en op deze locatie wordt een nieuwe stolpboerderij met schuur gebouwd. Op de overige planlocaties treden geen wijzigingen op. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg en betreft geen stedelijke ontwikkeling.

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.

Bekijk [hier](#) het document

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

Door de bestemming op drie percelen te wijzigen naar wonen en de relatielijnen te verwijderen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats. De agrarische bedrijven kunnen zich zelfstandig ontwikkelen en de woningen kunnen worden bewoond als burgerwoning. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.7, 6.8 en 6.10 van de POV staan voorwaarden beschreven die betrekking hebben op een functiewijziging van bestaande bebouwing op een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied. In artikel 6.10, lid 3 onder c staat vermeld dat bij een functiewijziging bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden. Hierbij mag aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak een woonbestemming worden toegekend.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt de functie van drie agrarische bouwpercelen gewijzigd naar wonen, waarbij wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 6.10, lid 3, want de maximale oppervlakte van 2.500 m² voor het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt niet overschreden.

Daarnaast is een voorwaarde dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden beperkt. In paragraaf 5.7 staat vermeld dat de naastgelegen bedrijven niet worden belemmerd door de ontwikkeling van het plan. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

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

Bekijk [hier](#) het document

De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de PRV verankerd in artikel 15. Het gebied van de Zijpe- en Hazepolder valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft, met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen.

De rationeel verkavelde Zijpepolder is een efficiënte (bollen)productiepolder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en weinig beplanting. Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. Zo is in polder Zijpe de open maat in het landschap zeer groot. Binnen de polder Zijpe is de scherpe overgang tussen de duinen en de polder een belangrijke ruimtelijke drager.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningen en cultuurhistorische elementen zoals landgoederen.

Het Noordhollands Kanaal vormt, ondanks de geringe hoogteverschillen wel een heel herkenbare ruimtelijke structuur in het gebied.

Binnen de polder Zijpe is het wenselijk om nieuwe bebouwing te clusteren of te groeperen bij bestaande bebouwing aan het agrarische lint, met een relatief grote afstand tussen de clusters.

Op vier planlocaties blijft de situatie ongewijzigd, waardoor de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

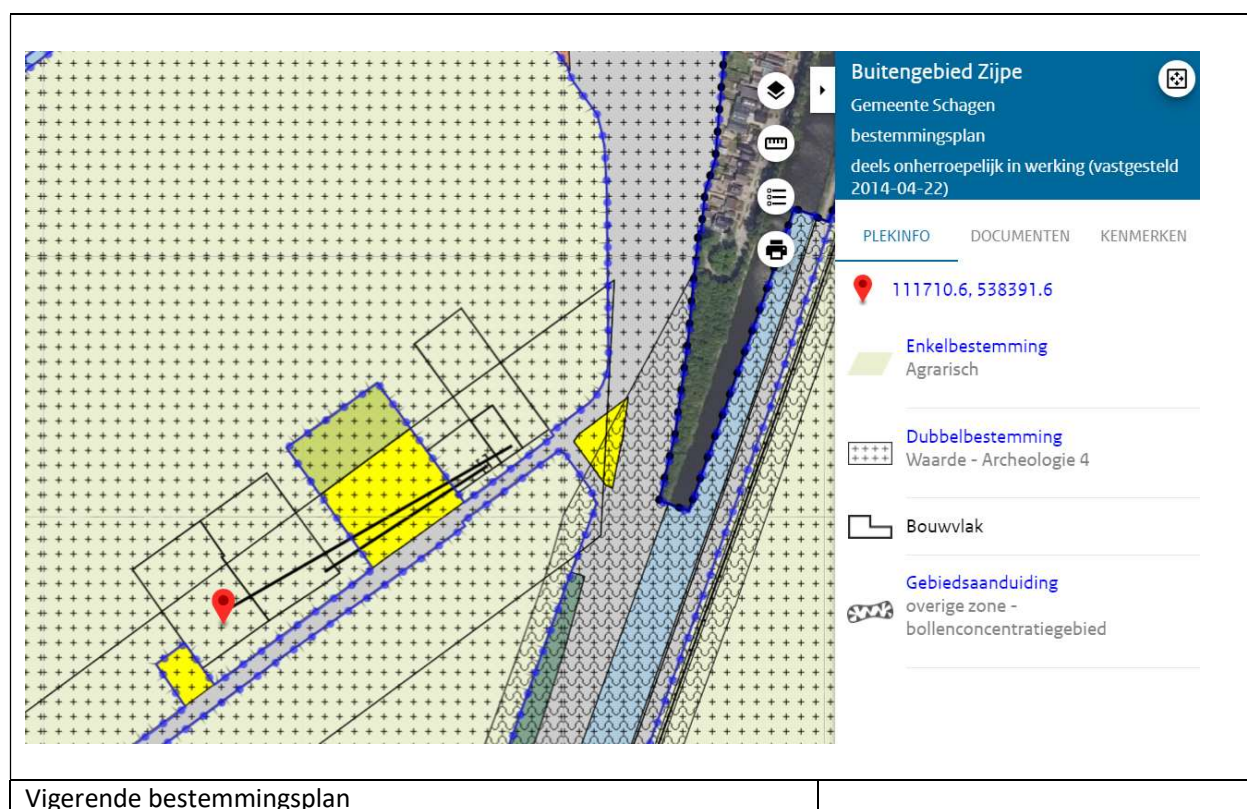
Op de locatie Bosweg 12 zal de nieuwe stolpboerderij op de locatie van de oude stolp worden geplaatst en veel van de oude bijgebouwen worden gesloopt. Hierdoor zal de openheid op het perceel toenemen.

Het beeld van bebouwing langs het kenmerkende polderlint van de Bosweg blijft bestaan en wordt kwalitatief verbeterd. Ook de doorzichten naar het achterliggende landschap worden versterkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

De vijf planlocaties aan de Bosweg in 't Zand zijn gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe". Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch', een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' een specifieke gebiedsaanduiding 'overige zone - bollenconcentratiegebied'.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de bestemmingswijziging naar wonen op de planlocaties Bosweg 2, 4 en 12 mogelijk te maken en de relatielijnen te verwijderen tussen de diverse locaties, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling van het plan mogelijk is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze planlocaties.

4.3.3 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).

Bij de ontwikkeling van het plan worden op vier planlocaties geen wijzigingen aangebracht.

Op Bosweg 12 wordt een vervallen stolpboerderij vervangen, maar het aantal woningen neemt niet toe. Eén van de initiatiefnemers zal zelf op de planlocatie gaan wonen

De ontwikkeling van het plan voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd wordt ontwikkeld.

4.3.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De bouwtekeningen voor de nieuwe stolpboerderij zijn voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en akkoord bevonden. De overige planlocaties blijven ongewijzigd.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke reisgidsen.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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

5.1.1 Wet Natuurbescherming

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

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

Op vier planlocaties blijft de situatie ongewijzigd en is geen verkennend onderzoek natuur nodig. Op het perceel Bosweg 12 wordt de huidige bebouwing gesloopt en daarom is op 31 augustus 2020 door Bureau Aandacht Natuur een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 1). Op 26 oktober 2020 is als vervolg op de quickscan een nader onderzoek aangeleverd (bijlage 2).

5.1.2 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van het projectgebied in de Zijpepolder, een open landbouwgebied voor de bloembollenteelt, en de afstand van tenminste 2 kilometer, wordt niet verwacht dat er een direct negatief effecten optreden op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden Duinen Den Helder – Callantsoog en het Zwanenwater & Pettemerduinen. Echter kan in verband met de aanwezigheid van stikstofgevoelige habitattypen binnen dit Natura 2000 gebied een extern effect van de plannen worden ondervonden door de uitstoot van stikstof in door toedoen van verkeersbewegingen en de beoogde sloop- en bouwwerkzaamheden. Het is dan ook noodzakelijk om middels een stikstofberekening in Aeries na te gaan of de beoogde plannen van invloed zijn op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000 gebieden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning op Bosweg 12 zal een stikstofberekening worden aangeleverd.

Tevens is de planlocatie niet 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 met uitzondering van de stikstofberekening niet aan de orde.

5.1.3 Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied aan de Bosweg 12 te 't Zand. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (*FLORON/NDFF, 2017*) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming,

beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

Op en rond het erf zijn uitsluitend een aantal (vrij) algemene broedvogelsoorten aangetroffen. 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 broedseizoen² uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels (categorie 1 t/m 4) verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespindief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrondbeschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Ondanks gericht onderzoek zijn er op en rond de stolpboerderij geen broedgevallen van huismus en gierzwaluw vastgesteld. Ook zijn er tijdens het onderzoek geen waarnemingen gedaan van uilen of roofvogels op het erf. Braakballen of andere uitwerpselen/sporen zijn eveneens niet aangetroffen op het erf of in de gebouwen. Aan de hand van het nader onderzoek kunnen vogelsoorten met een jaarrond vaste rust- en verblijfplaats worden uitgesloten van het erf. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming en/of aanvullende maatregelen ten aanzien van jaarrond beschermde vogelsoorten is dan ook niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Uit het aanvullend natuuronderzoek, waaronder het vleermuisonderzoek is vastgesteld dat de aanwezige bebouwing geen verblijfplaats vormt voor vleermuizen. Met het onderzoek zijn binnen het plangebied voornamelijk enkele foeragerende dan wel passerende vleermuizen waargenomen. Van grote aantallen of een eventuele vlieg- of migratieroute langs het betreffende erf is geen sprake. Gezien het waargenomen gedrag van vleermuizen op de locatie kan worden uitgesloten dat vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn in de boerderij aan de Bosweg 12 te 't Zand. Met uitzondering van een enkele korte werfroep van ruige dwergvleermuis op 23 augustus en gewone dwergvleermuis op 20 september, zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op een vast rust- en verblijfplaats van vleermuizen. De betreffende werfroepjes waren echter kortstondig en in vlucht. Geen van beide dieren vertoonden een binding met de boerderij of opstallen en zijn uitsluitend voor korte duur (foeragerend) waargenomen op het erf. Van een paar- of zomerverblijfplaats op het erf is dan ook geen sprake, waarmee tevens niet wordt verwacht dat er solitaire dieren onder het pannendak van de stolp overwinteren. Voor de herinrichting van het plangebied en de sloop van aanwezige boerderij en bijbehorende opstallen, is een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van belangrijk leefgebied en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot de herinrichting kunnen een aantal algemeen voorkomende amfibieën worden verwacht. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Wel is te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in Wet Natuurbescherming van toepassing.

Verder is aan de hand van 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, dienen aanvullende maatregelen te worden genomen en kan het alsnog nodig zijn een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen.

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).

5.1.4 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de planlocatie Bosweg 12. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

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

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.

Op de percelen Bosweg 2 en 4 zal de functie worden gewijzigd van agrarisch naar wonen. In de huidige situatie wordt in de bedrijfswoningen al gewoond en op het perceel vinden geen wijzigingen plaats. Het is niet nodig om hier een verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Op de planlocaties Bosweg 6 en 12B blijft de huidige agrarische bestemming gehandhaafd en is ook geen onderzoek nodig.

Op de planlocatie Bosweg 12 wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit is de reden dat door Vlam Bodemadvies op 30 april 2020 een verkennend bodemonderzoek is aangeleverd (bijlage 3). De conclusies uit dit onderzoek zijn:

- in het eerste mengmonster van de bovengrond overschrijden de gehalten van kwik, lood, zink, PCB (som) en PAK de betreffende achtergrondwaarden. De oorzaak van de lichte verhogingen is mogelijk te wijten aan de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal. Het tweede mengmonster van de bovengrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.
- het mengmonster van de ondergrond is eveneens voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.
- in het grondwater overschrijden de concentraties van de som van de xylenen en naftaleen de betreffende streefwaarden. De oorzaak hiervan is niet eenduidig aan te geven.
- op de locatie is plaatselijk sprake van duurzame erfverharding (circa 400 m²). Tevens is op diverse plaatsen op het perceel puin in de grond aangetroffen. Op de locatie is op twee plaatsen een asbestverdacht (af)dak aangetroffen zonder goot. Het is onbekend of er een goot heeft gezeten en hoe lang deze eventueel al weg is. De druppelzones zijn daarom apart onderzocht.
- uit de resultaten blijkt dat de asbestverontreiniging heterogeen verdeeld is op het perceel. In twee mengmonsters (puin en grond) wordt de grens voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) overschreden. Een nader onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen in welk gehalte het asbest aanwezig is in de bodem.
- gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt. Ook dient rekening te worden gehouden met het heterogene karakter van asbestverontreinigingen.
- mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. 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.
- er dient een nader asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd te worden voor er met de herbouw begonnen wordt (bij graafgaten 9+10);
- de asbesthoudende ophooglaag dient in het kader van het Besluit asbestwegen gemeld te worden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). Volgens dit besluit dient deze gesaneerd te worden. Voorafgaand aan de sanering dient een aanvullend asbest in puin onderzoek conform de NEN 5897 uitgevoerd te worden (bij graafgaten 2+3+13+14+15).

Conclusie: *Er dient een nader asbest in bodemonderzoek en asbest in puin onderzoek uitgevoerd te worden voor er met de herbouw wordt begonnen.*

5.3 Geluid

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

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

In dit geval wijzigt de woonfunctie op de planlocaties Bosweg 2, 4 en 12 van bedrijfswoning naar burgerwoning. De woonfunctie blijft dus gehandhaafd. De nieuwe stolp wordt gebouwd in dezelfde rooilijn en op dezelfde afstand tot aan de weg. Door de bouw van een nieuwe woning zal de geluidsbelasting in de woning sterk verminderen door het toepassen van een goede gevelwering en isolatie. Het is niet nodig om een akoestisch onderzoek uit te voeren in verband met wegverkeerslawaai voor deze planlocaties.

Wel dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woning te worden aangetoond dat er sprake is van een goed binnenklimaat van 33 dB.

De agrarische bedrijven op Bosweg 6 en 12B worden in de huidige situatie al belemmerd door de woningen op Bosweg 2, 4 en 12. Onderzoek naar het industrielawaai van deze inrichtingen is niet aan de orde. In het kader van de milieuzonering wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter tot het bedrijf op Bosweg 12B.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken.*

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

In dit geval wordt de bestemming van de planlocaties Bosweg 2, 4 en 12 gewijzigd van agrarisch naar wonen. Op het perceel Bosweg 12 wordt een bestaande stolpboerderij vervangen door een nieuwe stolp. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

5.5.2 Watervisie 2021

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

Bekijk [hier](#) het document

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

5.5.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

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 Bosweg 12 (bijlage 4). Voor de overige planlocaties blijft de situatie ongewijzigd.

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 de verharding op het perceel Bosweg 12 zal afnemen door de sloop van de vele bijgebouwen. Het beleid van HHNK schrijft voor dat bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² compenserende waterberging dient te worden gegraven. Voor de realisatie van de nieuwe stolp met schuur hoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Waterkwaliteit

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

5.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Op de planlocaties Bosweg 2, 4, en 12B wijzigt er niets en is het niet nodig om de externe veiligheidsaspecten te beschouwen. Op het perceel Bosweg 12 wordt een stolpboerderij vervangen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten op het perceel Bosweg 12 dat het gaat om de volgende risicobronnen:

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

Conclusie:

- a. er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;*
- b. de nieuwe stolpboerderij ligt op ongeveer 230 meter vanaf de N9. Over deze weg wordt transport van LPG uitgevoerd. Opgemerkt wordt dat de N9 is opgenomen in het basisnet. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat er voor de N9 geen sprake is van een plaatsgebonden risico (10^{-6} per jaar), waardoor wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.
Voor de N9 hoeft op grond van het Bevt het groepsrisico niet te worden beschouwd en verantwoord. Aangezien het plangebied buiten 200 meter van de weg ligt, heeft het plan geen gevolgen voor het groepsrisico.
Voor de N9 kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.
Hierbij wordt gekeken naar de aspecten van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat de nieuwe stolpboerderij binnen het invloedsgebied van de N9 is gelegen.
Vanuit de woning is het mogelijk om in diverse richtingen te vluchten van het gevaar van de N9 afgericht en het is eenvoudig om op andere percelen te komen.
Rondom de planlocatie zijn twee waterlopen aanwezig, waardoor voldoende bluswater voorhanden is.*
- 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 bestemmingswijzing van de woningen op de percelen Bosweg 2, 4 en 12 en het verwijderen van de relatielijnen kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

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

Op het perceel Bosweg 6 is een agrarisch bedrijf aanwezig en dit blijft gehandhaafd. De richtafstand die in de VNG-brochure wordt aangegeven voor dergelijke bedrijven bedraagt 30 meter. Hieraan wordt in de huidige situatie niet voldaan. Het bedrijf op Bosweg 6 wordt in de huidige situatie al belemmerd door de woningen (milieugevoelige functies) op de percelen Bosweg 2 en 4. Door de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen op de percelen Bosweg 2 en 4 treedt hier geen verandering in op. Het bedrijf op Bosweg 6

wordt door de ontwikkeling van het plan niet beperkt in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden.

Het agrarische bedrijf op Bosweg 12B wordt in de huidige situatie ook al belemmerd door de bedrijfswoning op het perceel Bosweg 12. Ook hier treedt geen verandering op wanneer de bedrijfswoning wordt gewijzigd van agrarisch naar wonen. Overigens wordt een zone van meer dan 35 meter aangehouden tussen dit bedrijf en de nieuw te bouwen stolpboerderij. Dit is meer dan de richtafstand van 30 meter die wordt weergegeven in de VNG-brochure. Daarom zal dit bedrijf door de ontwikkeling van het plan niet in de bedrijfsvoering worden belemmerd.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan vormt geen belemmering in het kader van de milieuzonering.*

5.8 Spuitvrijezone

Zowel aan de voor- als achterzijde van de vijf planlocaties aan de Bosweg zijn agrarische bollenpercelen aanwezig. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn in de woningen, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden. In de huidige situatie worden de agrariërs, waarbij het land in eigendom is, al belemmerd door de aanwezigheid van de woning. Het maakt niet uit of dit een bedrijfswoning of een particuliere woning betreft, want het betreft hier een milieugevoelige functie die al jaren aanwezig is. Doordat de huidige woningen op de percelen Bosweg 2, 4, 6, 12B gehandhaafd blijven en de woning op Bosweg 12 wordt vervangen treedt er geen wijziging op in de huidige situatie.

Het woon- en leefklimaat wijzigt niet en ook de belangen van de omringende agrariërs worden niet beperkt.

Toch is beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tot de woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden. Daarbij wordt een richtafstand gehanteerd van 50 meter.

Bosweg 2 en 4

Aan de noordoostzijde van de woningen op Bosweg 2 en 4 en aan de zuidwestzijde van de woning op Bosweg 2 zijn agrarische bollenpercelen aanwezig op een afstand van circa 10 en 18 meter. Op de agrarische percelen worden bollen geteeld en tussen beide woningen en de aangrenzende percelen zijn waterlopen aanwezig. In verband met de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de aanwezigheid van waterlopen dient een teeltvrije zone te worden vrijgehouden van 1,50 meter. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

Dit betekent dat de afstand tot het dichtstbijzijnde perceel aan de noordoostzijde wordt vergroot tot 11,5 meter en op het perceel aan de zuidzijde tot 19,5 meter. Bovendien is op beide percelen een pad aanwezig langs de planlocatie van 5 meter breed en hier worden geen gewassen geteeld. Hierdoor wordt de afstand tot de planlocatie vergroot tot respectievelijk 16,5 meter en 24,5 meter.

Op de planlocatie Bosweg 4 is veel beplanting aanwezig en deze beplanting zorgt voor een driftreductie voor zowel de woning op Bosweg 2 als 4 bij het toepassen van

gewasbeschermingsmiddelen op het agrarische perceel aan de zuidwestzijde. De reden is dat de meest heersende windrichting in Nederland zuidwest tot west is en de beide woningen is dusdanig dat bij een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen dit gereduceerd wordt door de aanwezige dichte beplanting.

Voor het perceel aan de noordoostzijde geldt dat een eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen de beide woningen op Bosweg 2 en 4 vanaf deze zijde niet zal bereiken.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon-en leefklimaat te realiseren in beide woningen.

Bosweg 12

Op het perceel Bosweg 12 is de afstand tot de dichtstbijzijnde agrarische percelen aan de noordwest- en zuidwestzijde ongeveer 30 meter. Deze afstand wordt vergroot door het feit dat er op de bollenpercelen paden aanwezig zijn tegen de planlocatie aan, waardoor de afstand wordt vergroot tot 35 meter.

Op de planlocatie Bosweg 12 is rondom het perceel veel beplanting aanwezig en deze beplanting zorgt voor een driftreductie. Bovendien zal alleen bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen op het perceel aan de zuidwestzijde mogelijk drift richting de woning optreden. Dit zal echter worden gereduceerd door de aanwezige beplanting.

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

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

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

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

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

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

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

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de 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. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning op Bosweg 12 kan dit worden getoetst.

5.11 Verkeer en Parkeren

De Bosweg vormt een secundair lint in het buitengebied. Deze wegen spelen voornamelijk een rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

De situatie op de percelen Bosweg 2, 4, 6, en 12B blijft ongewijzigd. De huidige uitrit bij Bosweg 12 wordt verplaatst en komt aan de noordoostzijde van de nieuwe stolpboerderij te liggen. Hiervoor is al een watervergunning verleend door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Om het aantal benodigde parkeerplaatsen te bepalen is aansluiting gezocht bij de 'Nota parkeernormen Schagen 2016'. Bij de woningen dienen 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op alle planlocaties is veel ruimte aanwezig voor het realiseren van parkeerplaatsen, waardoor parkeren op eigen terrein mogelijk wordt gemaakt. Het advies is om de parkeerplaatsen naast elkaar te plaatsen, omdat parkeerplaatsen achter elkaar volgens de parkeernota beperkt meegeteld mogen worden.

5.12 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

5.13 Cultuurhistorie

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

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

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

Door de sloop van de vele gebouwen op het perceel Bosweg 12 zullen de cultuurhistorische waarden worden versterkt doordat de openheid van het landschap wordt versterkt. Op de overige percelen worden geen wijzigingen aangebracht.

Conclusie: *Op alle planlocaties worden geen wijzigingen aangebracht in de verkaveling of het slotenpatroon en zijn de cultuurhistorische waarden gewaarborgd of worden versterkt.*

5.14 Archeologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een archeologische quickscan uitgevoerd (bijlage 5). Op basis van de in de quickscan geraadpleegde bronnen geldt een lage archeologische verwachting voor bewoningsresten uit de Nieuwe tijd. Voor het aanwezige veen in de ondergrond geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen. Deze worden niet bedreigd door de voorgenomen grondwerkzaamheden. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische bodemsporen (Waarde- Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 6). Voor bouwwerken en of grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan respectievelijk 500 m² en 10.000 m² en een diepte van meer dan 200 centimeter moet door middel van een rapport worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

Conclusie: *Op alle planlocaties is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. De ontwikkeling van het plan heeft geen negatieve invloed op de archeologische waarden, omdat de situatie op het perceel niet wijzigt of de mogelijk aanwezige waarden niet onevenredig worden verstoord.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeeldingen (plankaarten) van het bestemmingsplan “Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B ’t Zand”.

De regels en de plankaarten 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 verbeeldingen zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming ‘Wonen’ aanwezig. Deze bestemming is op de verbeeldingen 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 hebben de planlocaties een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’, waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan “Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B ’t Zand” (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen op drie planlocaties;
- het verwijderen van relatielijnen tussen diverse planlocaties, zodat alle percelen op zichzelf komen te staan.

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de locaties aan de Bosweg het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”.

6.3 Planopzet

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

bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

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

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

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan "Bosweg 2, 4, 6, 12 en 12B 't Zand".

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 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan aan verschillende overleginstanties toegestuurd. De provincie en HHNK hebben te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

7.2.2 Overleg belanghebbenden

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingediend. Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan op alle planlocaties.