

Gemeente SCHAGEN

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

**t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan**

Project: “Thorbeckestraat 22 a”

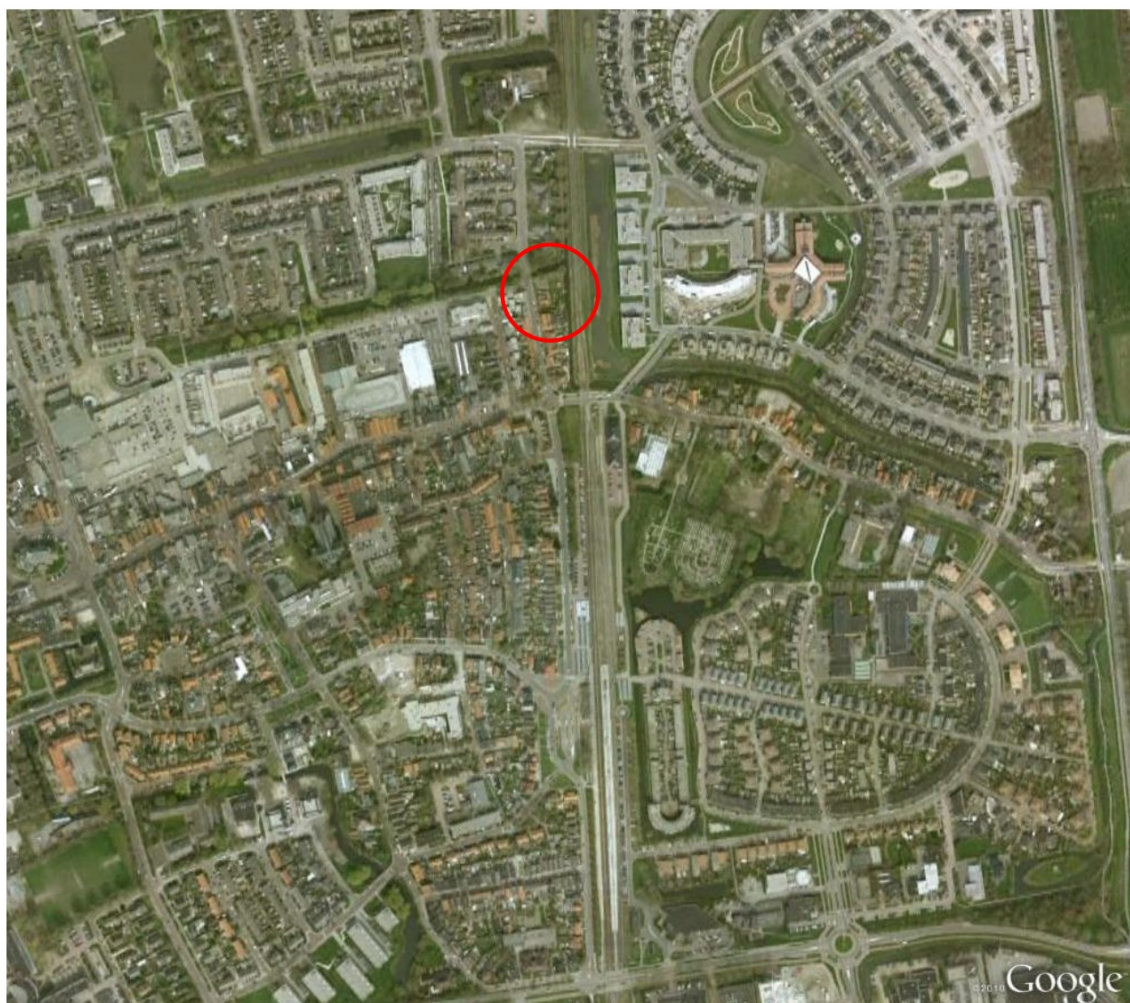
5 september 2011

TOELICHTING

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	Bestaande situatie	2.
2.2	Stedenbouwkundige structuur	2.
2.3	Nieuwe situatie	3.
2.4.	Het bouwplan	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid	5.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1	Relatie met de Wro	5.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	5.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	6.
3.2.4	Regionale woonvisie	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	6.
3.3.1	Structuurvisie 2025	6.
3.3.2	Startnotitie bestemmingsplan Centrum en omgeving	7.
3.3.3	Bestemmingsplan(nen)	7.
4.	Beeldkwaliteit	8.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	8.
4.2	Beeldkwaliteitsplan Centrum 2004 Schagen	9.
4.3.	De gemeentelijke welstandsnota	9.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	10.
5.1	Milieu	10.
5.1.1	Bodem en grondwater	10.
5.1.2	Watertoets	10.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	11.
5.1.4	Geluid	11.
5.2	Verkeersaspecten	12.
5.3	Luchtkwaliteit	12.
5.4	Externe veiligheid	12.
5.5	Leidingen	13.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	13.
5.6.1	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	13.
5.6.2	Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Schagen	13.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	14.
5.8	Duurzaam bouwen	15.
6.	Uitvoerbaarheid	15.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15.
6.1.1	Planschade risico	15.
6.1.2	Overleg paragraaf 3.3. Wabo	15.
6.1.3	Tervisielegging ontwerp	16.
7.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	16.

1. Inleiding

De familie [REDACTED] eigenaar en bewoner van het perceel Thorbeckestraat 22 , waarop één woonhuis en een vrij omvangrijke tuin aanwezig zijn, is voornemens een extra woonhuis op het perceel te realiseren. Een splitsing van het perceel heeft kadastraal reeds plaats gevonden. De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Schagen, sectie A nummers 4506 en 4507.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

In het geldende bestemmingsplan “Oude kern 1976” ligt op de gronden de bestemming ‘Tuinen en erven’ - ongearceerd, waarmee slechts bescheiden, aan de tuinfunctie gelieerde, gebouwtjes e.d. mogelijk zijn. Het realiseren van een woonhuis op deze gronden is dus strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan “Centrum en omgeving” is reeds vastgesteld dat het ruimtelijke aanvaardbaar is op deze gronden een extra woonhuis te realiseren (zie **afb. 8**). Hiermee wordt het bebouwingsbeeld aan de Thorbeckestraat gecompliceerd.

Er zijn derhalve geen belemmeringen om mee te werken aan een planologische regeling welke de voorgenomen realisatie van een woonhuis mogelijk maakt.

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) gevolgd.

Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld. Daar wordt het plan beschreven en worden de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan verwoord. Het voorliggende document de hier bedoelde ruimtelijke onderbouwing te zijn.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. Bestaande situatie

Het woonhuis Thorbeckestraat 22 is gebouwd in 1929 en was oorspronkelijk de directiewoning annex kantoor van de voormalige gasfabriek. De locatie voor het nieuwe woonhuis betreft het noordelijke deel van het bijbehorende erf en werd destijds gebruikt als tuin en parkeerterrein.

De planlocatie is onderdeel van een woonbuurt op de noordflank van het centrumgebied van Schagen, ook wel bekend als "Voorhof".



afb. 2 De planlocatie Thorbeckestraat 22

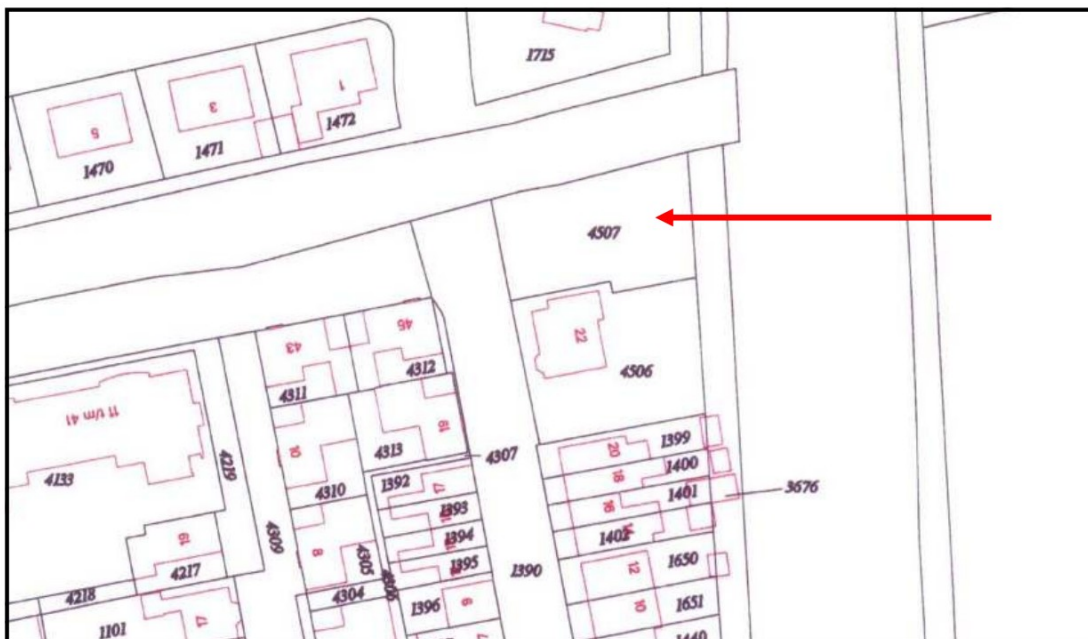
Op het erf Thorbeckestraat 22 is een omvangrijk woonhuis aanwezig met rondom een redelijk grote tuin, die aan de noord- en oostzijde grenst aan water. Aan de oostzijde loopt vervolgens de spoorlijn Alkmaar - Schagen - Den Helder.

Op **afb. 2** is aan de westzijde van de Thorbeckestraat en aan de Langestraat de nieuwbouw te zien, welke op het voormalige terrein van de gasfabriek is gerealiseerd.

2.2. Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het gebied waarin de planlocatie is gelegen kan omschreven worden als een min of meer rechthoekig stelsel van woonstraten (noord-zuid en oost-west) met half-gesloten stedelijke blokken met vrijstaande woonhuizen, dubbele woonhuizen en korte rijtjes eengezinswoningen.

De binnenruimte van deze stedelijke blokken wordt bepaald door de tuinen, waarvan een gedeelte in de loop der tijd vrijwel zijn volgebouwd en/of grotendeels verhard. Door de randligging aan het spoor is het stedelijke blok, waarin de planlocatie is gelegen aan de achterzijde nog min of meer 'open', met name ter plaatse van de planlocatie.



afb. 3 De planlocatie gemeente Schagen, sectie A, nr. 4507 op de kadastrale kaart

De bebouwing aan de Thorbeckestraat is van oudere datum (jaren '30 van vorige eeuw) en bestaat uit vrij traditionele woningen met metselwerkgevels en pannendaken. Ook de detaillering is te duiden als traditioneel/ambachtelijk.

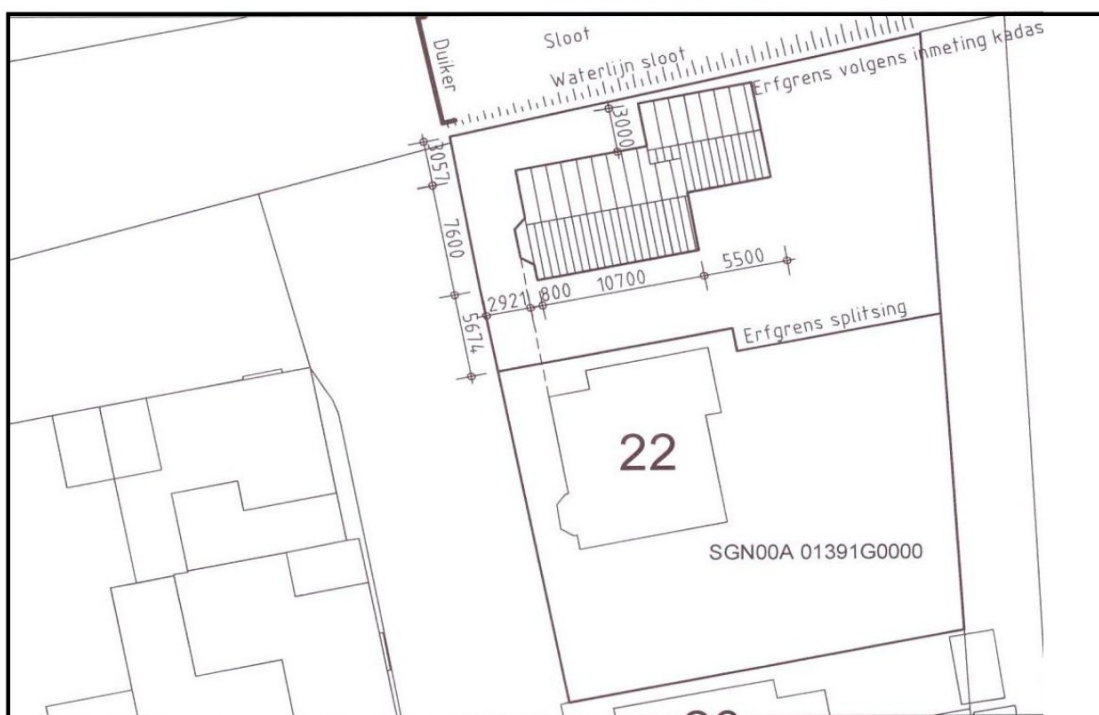
De woningen aan de Oosterstraat en verder naar het westen op het voormalige gasfabrieksterrein zijn vrij recent gerealiseerde, moderne woonhuizen, plat of met kap afgedekt.



afb. 4 De planlocatie naast het woonhuis Thorbeckestraat 22

2.3 Nieuwe situatie

Gezien de locatie en de samenhang met de overige bebouwing aan de Thorbeckestraat ligt een overeenkomstige situering van het nieuwe woonhuis voor de hand, evenals een typologie, welke goed aansluit op de huidige bebouwingskarakteristiek aan de Thorbeckestraat.



afb. 5 De nieuwe situatie

2.4. Het bouwplan

Overeenkomstig de schaal en typologie aan de Thorbeckestraat (zie ook voor de 'beeldkwaliteit' paragraaf 4.) is gekozen voor een traditionele woning met eenvoudige rechthoekige plattegrond, één bouwlaag en een manifeste kap (zadeldak). Het woonhuis is met de topgevel naar de straat gekeerd, zoals dit ook gedeeltelijk bij nr. 22 het geval is. Gekozen is voor een hoofdvolume voor het eigenlijke woongedeelte en een bij-volume voor de aangebouwde garage annex bijkeuken. De materialisatie is eveneens traditioneel / ambachtelijk: metselwerk voor de gevels en pannen op het dak. Hiermee wordt volledig aangesloten op de materiaaltoepassing van de belendende woongebouwen (zie **afb. 4**).



afb. 6 De straatgevel van het nieuwe woonhuis

De toegepaste goothoogte is 3,00 m', de nokhoogten zijn respectievelijk 8,75 m' en 8,03 m'. De dakhelling is 55°.

3. Ruimtelijk beleidskader

De ingreep betreft de vervangende nieuwbouw van een woonhuis en een schuur.

3.1 *Rijksbeleid*

Relevant is de “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling”, waarmee de 2^e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1^e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto “*decentraal wat kan, centraal wat moet*”.

Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte zoomt niet in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief zich afspeelt. Voor dit proces is hoofdzakelijk het provinciaal en gemeentelijk niveau van belang.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van *structuurvisie* gekregen. Dit is een ‘zelfbindend’ instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten ‘Overgangsdokument’. De uitwerking van dit overgangsdokument was de ‘*Provinciale ruimtelijke verordening*’, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De Provinciale verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

De verordening is verder uitgewerkt tot ‘*Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*’ (zie hierna).

3.2.2 *Structuurvisie NH 2040*

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” - ‘*Kwaliteit door veelzijdigheid*’, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen.

Uitgangspunt voor 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 deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in **bestaand bebouwd gebied** (BGG).

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld.

Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

De provincie stimuleert wel de benutting van de binnenstedelijke ruimte, met name rond knooppunten van openbaar vervoer.

Conclusie:

Het onderhavige initiatief past in de strekking van de regels voor bestaand bebouwd gebied, maar met betrekking tot een extra woning worden verder geen richtinggevende uitspraken gedaan.

3.2.4 Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005 – 2015

Voor de 9 gemeentes van het Gewest Kop van Noord-Holland is op 15 mei 2006 een regionale woonvisie opgesteld gericht op de synergie van samenwerking. Eén van de belangrijkste ambities van de regionale woonvisie is "kwaliteit en identiteit gaat voor kwantiteit".

Als relevante, daarmee samenhangende wensen zijn o.m. geformuleerd:

- het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad door onder andere herstructurering met name in de steden en grotere kernen;
- aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten.

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van 1 vrijstaande woning in een reeds lang bestaande woonbuurt; de regionale woonvisie doet ter zake geen richtinggevende uitspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2025

De Structuurvisie 2025 (vastgesteld 22 februari 2011) vervangt de Structuurvisie 2005. Wat betreft de woningbouw zet de gemeente in op het ontwikkelen van woonmilieus die aansluiten bij de specifieke vraag van doelgroepen als starters, senioren, midden-inkomensgroepen en hogere inkomensgroepen.

Speciale aandacht wordt geschonken aan een aantrekkelijke woonomgeving en goede voorzieningen voor zowel starters en jonge gezinnen en aan goede woonomstandigheden voor senioren. Bij deze laatste groep is sprake van een grote en acute vraag naar geschikte woningen.

De binnenstad is één van de 9 in de Structuurvisie onderscheiden 'opgavegebieden'. De gemeente stelt zich ten doel om het centrum van Schagen nog meer te profileren als hét centrum van de Kop van Noord-Holland: 'een sterke stad die opkomt voor een sterke regio'.

Er zijn vervolgens een aantal doelstellingen geformuleerd, maar deze zijn in het algemeen niet richtinggevend voor de onderhavige ontwikkeling. Indirect is slechts de volgende algemene doelstelling enigszins relevant:

'behoud van een compacte binnenstad met een opwaardering van de centrumfuncties binnen dit gebied'.

Het completeren van een bebouwingsreeks door het toevoegen van een woonhuis op een onbebouwde plek in een stedelijk blok, waarbij qua schaal en typologie wordt aangesloten op de bestaande bebouwingskarakteristiek, kan gezien worden als een verbetering, respectievelijk ondersteuning van het streven naar een compacte stad.

3.3.2 Startnotitie Bestemmingsplan "Centrum en omgeving"

De Startnotitie Bestemmingsplan Centrum en omgeving is vastgesteld op 26 augustus 2008.

Het betreft een eerste aanzet voor het nieuwe bestemmingsplan, dat de verouderde bestemmingsplannen "Centrum 1979" en "Oude kern 1979" vervangt.

De Startnotitie beoogt inzicht te geven in relevante beleidsaspecten, inventariseert de beschikbare informatie en geeft aan of aanvullende onderzoeken moeten worden gedaan.

Vervolgens zijn de uitgangspunten geformuleerd en is een tijdspad uitgezet.

Voor de - relatief bescheiden - ingreep op de planlocatie is de algemene hoofddoelstelling relevant:

"Handhaven en versterken van de karakteristieke waarden van het centrumgebied"

Het gaat daarbij niet alleen om behoud, maar evenzeer om ontwikkelingen, waarbij nieuwe elementen/componenten aan het stadsbeeld worden toegevoegd, waarbij afstemming dient plaats te vinden op de specifieke kwaliteit van de omgeving.

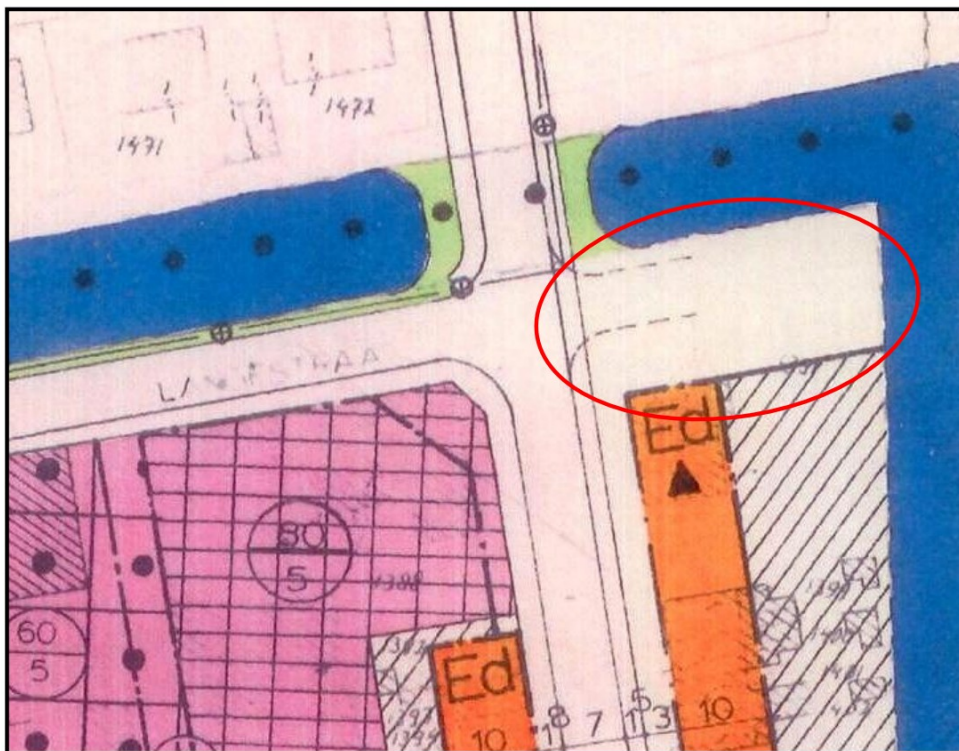
De wijze waarop de inpassing plaatsvindt en gekozen is voor een overeenkomstige karakteristiek, maakt dat het onderhavige initiatief van het extra woonhuis aan de Thorbeckestraat voldoet aan de hoofddoelstelling en de hierbij bedoelde kwaliteiten.

3.3.3 Bestemmingsplan(nen)

Vigerende stedenbouwkundige regeling

De planlocatie is gelegen in een gebied, waarop van toepassing is het bestemmingsplan "Oude kern 1976".

In dit bestemmingsplan hebben de gronden van de planlocatie de bestemming 'Tuinen en erven' (ongearceerd, doorlopend vanuit de voortuinen aan de Thorbeckestraat.



afb. 7 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

Op de betreffende gronden zijn onder voorwaarden slechts pergola's, een hobbykas of een volière, een carport en erfscheidingen mogelijk. De strijdigheid van het onderhavige voornemen met het geldende bestemmingsplan betreft dus het realiseren van een woonhuis op de gronden.

Destijds beoogde men het vrijhouden van de gronden van substantiële bebouwing om in de toekomst wellicht te kunnen besluiten hier een doortrekken van de Langestraat te realiseren (zie aanduiding in de bestemming).

Inmiddels heeft de gemeente reeds vastgesteld, dat het ruimtelijk verantwoord is op deze gronden één woonhuis extra te bouwen aansluitend op het nu aanwezige bebouwingsbeeld aan de Thorbeckestraat (zie hierna)

Nieuw bestemmingsplan "Centrum en omgeving"

Zoals hiervoor reeds is aangegeven wordt een nieuw bestemmingsplan "Centrum en omgeving" voorbereid.

Op de nieuwe plankaart wordt reeds vooruitgelopen op de realisering van een extra woonhuis door op de betreffende gronden een 2^e bouwvlak aan te geven met de daarbij stedenbouw- kundig verantwoorde maximale afmetingen.

De toegestane goothoogte is hier 3,50 m', de toegestane bouwhoogte 8,00 m' en de dakhelling moet zich bevinden tussen de 30° en 60°.

Het voorliggende bouwplan voor het woonhuis voldoet aan deze criteria.



afb. 8 Planlocatie zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de bouw van een extra woonhuis in een bestaande stedelijke context, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

De onderhavige ingreep betreft een extra woning in een bestaande woonbuurt op een niet bebouwde plek. Deze maakt onderdeel uit van een voor de betreffende woonbuurt onevenredig groot erf.

De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt hiermee derhalve volledig gerespecteerd en aangevuld; *bestaande kwaliteiten* (van de omgeving) worden niet bedreigd.

Gesproken mag worden van een versterking van de samenhang en de beeldkwaliteit van de bebouwing.

In feite wordt daarmee voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het *provinciale* uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 Beeldkwaliteitsplan Centrum 2004 Schagen

Het Beeldkwaliteitsplan Centrum 2004 Schagen (BKP) heeft tot doel de bescherming en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Schagen. Het BKP dient als afwegingskader voor bouwaanvragen (in het kader van vrijstellingen/ontheffingen van de geldende bestemmingsplannen) en er zijn tevens principes aangegeven ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimten.

"Handhaving en versterking van de karakteristieke waarden van het centrumgebied wordt door iedereen van belang geacht. Daarbij gaat het niet alleen om behoud van de stedenbouwkundige structuur en de beeldbepalende bebouwing, maar ook om ontwikkelingen waarbij nieuwe elementen aan het stadsbeeld worden toegevoegd. Bij ontwikkelingen dient afstemming plaats te vinden op de specifieke kwaliteit van de omgeving, zowel met betrekking tot de architectuur van de bebouwing als betrekking tot de inrichting van de openbare ruimten".

De planlocatie is gelegen in het deelgebied "Voorhof", één van de zes onderscheiden deelgebieden.

Aan het BKP liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- behoud van de historische structuur van de stad;
- handhaving van de waardevolle architectonische gevelbeelden;
- versterking van de stedenbouwkundige opzet, waarbij de bebouwing en open ruimte als twee-eenheid moet worden gezien;
- een zorgvuldige vormgeving bij nieuwbouw, waarbij in hoge mate rekening wordt gehouden met de architectuur van omliggende bebouwing;
- verbetering van de opzet van het openbaar gebied door een rustige inrichting en een samenhangende groenstructuur.

Voor de planontwikkeling op de onderhavige locatie is met name het gestelde onder het 4^e aandachtstreepje van toepassing.

Aanvullend is geformuleerd:

"Bij het Voorhof gaat het om een eigentijdse uitstraling met diverse functie zoals wonen, winkels, dienstverlenende bedrijven, parkeren en groenvoorziening".

Vastgesteld mag worden dat de uitwerking van de nieuwbouw op de planlocatie qua bouwmassa, qua detaillering en qua materialisatie voldoende beantwoordt aan de hierboven aangegeven in het BKP geformuleerde uitgangspunten.

4.3 De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de Gemeentelijke Welstandsnota van 2004 3^e herziening.

De planlocatie ligt in het welstandsgebied 2: 'Centrumgebied' (paragraaf 4.2).

Voor dit gebied zijn van toepassing de welstandscriteria uit het vigerende beeldkwaliteitsplan "Centrum Schagen".

Overigens betekent de nieuwbouw van een extra woonhuis op een onbebouwde plek aan de Thorbeckestraat in feite dat de aanwezige kwaliteit van de stedenbouwkundige samenhang en van het straatbeeld wordt gerespecteerd en zelfs versterkt.

Voor een bevestiging van een en ander zal het concrete nieuwbouwplan aan de gemeentelijke welstandscommissie worden voorgelegd.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Door de fa. de Vries & van de Wiel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport "Verkennd bodemonderzoek Thorbeckestraat 22 te Schagen, nr. 08-8100-1058 d.d. 10 juli 2008.

In paragraaf 5 zijn de conclusies verwoord. Vastgesteld is dat sprake is van lichte verontreinigingen in zowel de grond als het grondwater. De hypothese 'verdacht' is daarmee bevestigd, maar er is geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Ter bepaling of een omgevingsvergunning kan worden afgegeven, is op basis van de onderzoeksresultaten de *bodemtoets bouwvergunningen* uit de publicatie 'Bouwen op verontreinigde grond, vereniging van Nederlandse Gemeenten, sept. 1995', uitgevoerd.

Conclusie: de bodemkwaliteit is geschikt ten aanzien van de afgifte van een omgevingsvergunning.

Op basis van visuele inspectie is de locatie onverdacht ten aanzien van het voorkomen van asbest in de grond; aanvullend onderzoek is niet nodig.

Tot slot wordt opgemerkt dat bij eventuele toekomstige afvoer van de licht verontreinigde bovengrond er rekening moet worden gehouden met mogelijke toepassingsbeperkingen en verhoogde afvoer- en/of verwerkingskosten.

Het integrale rapport is bij de gemeente beschikbaar.

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer
- f. grondwater en waterbodems

Ad. a:

Van belang is de 'nieuwe' verhardingssituatie versus de bestaande verhardingssituatie.

Het betreft de bouw van een woonhuis annex oprit en terras(sen).

De verhardingssituatie neemt toe met ca. 125 m² voor de woning en ca. 50 m² voor de erfverharding.

In een brief van 13 januari 2010, kenmerk 10.1049, geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier aan: "...dat in de 'Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009' is opgenomen, dat er voor plannen met een verhardingstoename van 800 m² of meer gecompenseerd dient te worden in de vorm van het graven van additioneel water".

De grens van, welke door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wordt aangehouden, wordt bij het onderhavige plan bij lange na niet gehaald.

Ad. b: n.v.t.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

Wat betreft de riolering is in het gebied sprake van een gemengd rioolstelsel. De gemeente streeft naar het afkoppelen van verhard oppervlak, zodat het afstromend regenwater het riool niet langer belast (bron: Gemeentelijk rioleringsplan Schagen, planperiode 2006-2010).

In overleg met de gemeente is besloten om het hemelwater op de onderhavige planlocatie Thorbeckestraat 22 a op de aanliggende sloot te lozen.

Ad. e: n.v.t.

Ad. f:

In de hiervoor genoemde brief van het hoogheemraadschap wordt ook aangegeven dat sinds 22 december 2009 het hoogheemraadschap een deel van de bevoegdheid van de provincie heeft overgenomen op het gebied van grondwater en waterbodems. Op grond van de Waterwet is een vergunning vereist voor het onttrekken van grondwater en/of oppervlaktewater en/of infiltratie in de bodem.

Bij het voorliggende initiatief zal geen sprake zijn van het oppompen van grondwater of het op een andere wijze benutten van grondwater.

Overleg Hoogheemraadschap

De concept tekst van de paragraaf 'Watertoets' wordt t.z.t. voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Deze heeft de gemeente laten weten akkoord te gaan met de voorgelegde tekst betreffende de watertoets.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Het onderhavige initiatief betreft de bouw van een woonhuis in een woonbuurt.

Er zijn geen bedrijven aanwezig die hinder veroorzaken voor de nieuwe woning en omgekeerd zal een extra woning in deze omgeving geen beperkingen veroorzaken bij de uitoefening van aanwezige bedrijvigheid.

5.1.4 Geluid

De te realiseren woning komt in een omgeving met overwegend woningen in een straat, waaraan bestaande woningen op eenzelfde wijze ten opzichte van de straat zijn gesitueerd. Aan de tuinzijde van de woning bevindt zich de spoorlijn Alkmaar-Schagen- den Helder.

De spoorlijn heeft een zone van 200 meter waarin dient te worden vastgesteld of aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. De planlocatie valt binnen deze zone.

De maximale geluidbelasting van een spoorlijn aan de gevel van de geluidgevoelige bebouwing (de nieuwe woning) bedraagt 55 dB.

Akoestisch adviesbureau HGO-advies heeft een akoestisch onderzoek gedaan en de bevindingen neergelegd in een rapport d.d. 24 maart 2011, kenmerk 2011-013-WV. Vastgesteld is dat de voorkeurswaarde voor railverkeerslawaaï wordt overschreden.

De maximale Hogere grenswaarde wordt echter nergens overschreden; de gecumuleerde geluidsbelasting van weg- en railverkeer overschrijdt niet de maximale hogere waarden die de Wet geluidhinder voor deze geluidsbronnen heeft bepaald.

Gelet op dit gegeven is sprake van een toelaatbare gevelbelasting.

De Milieudienst 'Kop van Noord-Holland' heeft de bevindingen beoordeeld en geeft daarenboven aan dat bij de toetsing aan de beleidsnotitie "Hogere waardeprocedure" tevens aan de ter zake geldende beleidsuitspraken wordt voldaan. Concluderend adviseert de Milieudienst een hogere waarde te verlenen van 60 dB ten gevolge van railverkeer.

Het akoestisch rapport van HGO-advies is bij de gemeente beschikbaar.

5.2 Verkeersaspecten

Het betreft de bouw van een extra woonhuis in een woonstraat, waar aan beide zijn reeds woningen zijn gelegen. De toevoeging van één woonhuis betekent slechts een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen.

Voor het parkeren geldt de norm voor een vrijstaande woning in 'matig stedelijk' - /overloop-gebied (1,8 pp per woning). Op eigen terrein zal voldoende ruimte aanwezig zijn voor het parkeren van 2 auto's. Bij de inrichting van het terrein zal in een in- en uitrit worden voorzien.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Met de bouw van één extra woonhuis wijzigt de situatie ter plaatse zich niet substantieel; een en ander heeft geen invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

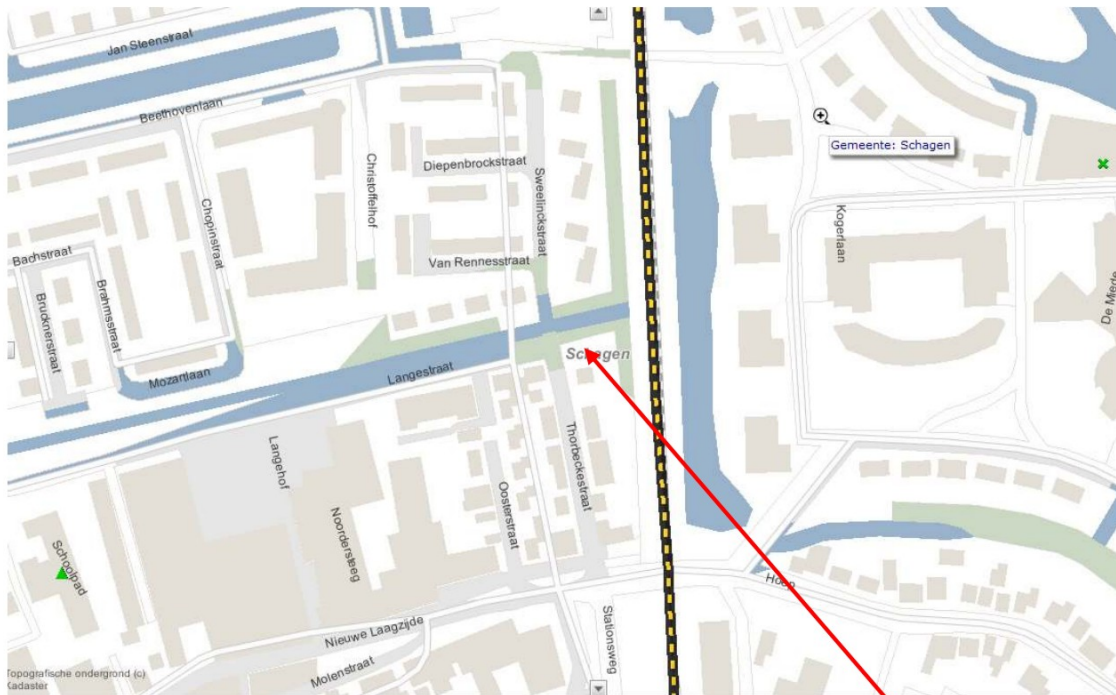
5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor. Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn in de omgeving rondom de planlocatie geen inrichtingen aanwezig, die vallen onder het Bevi.

Direct ten oosten van de planlocatie ligt het tracé van de spoorlijn vanuit Alkmaar naar Den Helder. Voor zover bekend worden er geen gevaarlijke stoffen over dit traject vervoerd. Dit betekent concreet dat er geen risicocontour voor gevaarlijke stoffen naast de spoorlijn ligt. Op dit moment ligt er op deze lijn geen reservering van ProRail voor het vervoer per spoor van gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de ontwikkeling van het zogenoemde basisnet, een landelijk project. Hierin worden op basis van prognoses veiligheidsproblemen nu en in de toekomst gedetecteerd.

Voor de Kop van Noord-Holland is in die prognoses geen relevante toename van gevaarlijke stoffen over het spoor opgenomen. De spoorlijn Alkmaar-Den Helder is niet op de basiskaart van het Rijk met daarop het hoofdnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen opgenomen.



afb. 9 Risicokaart-Noord-Holland, uitsnede Schagen met planlocatie

5.5 Leidingen

Op of nabij de planlocatie zijn geen leidingen gelegen die een planologische bescherming behoeven.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem. De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie**, **archeologie** en **bouwkunde**.

5.6.1. De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft voor het gebied waarin de planlocatie is gelegen geen **geografische**, **archeologische** en **bouwkundige** waarden aan.

De planlocatie ligt ca. 100 m' ten noorden van gebied, dat is aangegeven als archeologisch belangwekkend gebied:

"Historische stads- of dorpskern" uit de late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd, van Hoge waarde.

5.6.2. Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen 2009

Deze beleidsnota is 15 december 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

De gemeente Schagen zet in de nota het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid uiteen, voor zover dit de archeologie en de historische geografie betreft. Met dit beleid maakt de gemeente haar keuze ten aanzien van de cultuurhistorie en legt vast op welke wijze de cultuurhistorie wordt betrokken bij ontwikkelingen.



afb. 10 De planlocatie op de Beleidskaart Cultuurhistorie gemeente Schagen

Het in deze nota geformuleerde beleid is in overeenstemming met het door rijk en provincie gevoerde bewind, daarbij voldoende aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

In de nota is een *gebiedsgerichte* differentiatie van beleid geformuleerd; aangegeven is in hoeverre werkzaamheden schadelijk worden geacht, gebaseerd op de mate waarin aantasting van de (waarschijnlijk) aanwezige archeologische en/of historisch geografische waarden in een *deelgebied* van de gemeente te verwachten zijn.

De planlocatie ligt *niet* binnen het historische stadsgebied van Schagen.

Op de gemeentelijke Beleidskaart Cultuurhistorie is te zien, dat de planlocatie duidelijk *buiten* dit gebied is gelegen op enige afstand (ca. 100 m') ten noorden daarvan.

Voor nieuwbouwplannen in het gebied rond de planlocatie dient de archeologie er pas bij betrokken te worden indien het plan groter is dan 10.000 m² en dieper gaat dan 0,40 m'.

Hiermee is duidelijk, dat op de planlocatie met betrekking tot de archeologie geen belemmeringen bestaan voor de realisering van de extra woning aan de Thorbeckestraat.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrictlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De onderhavige locatie Thorbeckestraat 22 a ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is rondom voorzien van bebouwing.

Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van te bebouwen locatie.

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrictlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Het Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot heeft een quick-scan op de planlocatie uitgevoerd op 11 mei 2011 met de volgende bevindingen:

- Het te bebouwen perceel bestaat grotendeels uit kale grond. Hier en der staan algemene grassen en onkruiden. Een gedeelte van het terrein is verhard met tegels;
- In het plangebied werd geen beschermde flora waargenomen. Deze wordt ook niet verwacht;
- In het plangebied is geen water aanwezig; er kunnen dus geen vissen voorkomen;
- In het plangebied is geen voortplantingswater aanwezig voor amfibieën; het gebied levert ook geen geschikt landbiotoop;
- In het plangebied worden geen broedvogels verwacht omdat begroeiing en gebouwen ontbreken;
- In het plangebied worden geen (kleine) zoogdieren verwacht omdat te weinig dekking voorhanden is. In het plangebied kunnen geen vleermuizen verblijven omdat ter plaatse geen bebouwing en bomen aanwezig zijn;
- Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor andere beschermde diersoorten, in verband met het ontbreken van geschikte biotoop.

Conclusie:

Het onderzoeksgebied is niet geschikt voor beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.

5.8 Duurzaam bouwen

De gemeente Schagen heeft op 28 november 1996 met de samenwerkende Gewest-gemeenten, het Samenwerkingsverband Woningcorporaties (SWN) en NUON (voorheen ENW Kop van Noord-Holland NV) de "Intentieverklaring Duurzaam Bouwen" ondertekend. Ten aanzien van energie, water, bodem en groen, verkeer, afval en materialen zijn doelstellingen geformuleerd. Met de intentieverklaring wordt aangesloten op het Nationaal Pakket Woningbouw Duurzaam Bouwen.

Alle vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket worden in Schagen als standaard toegepast. Voorts wordt per situatie een optimum van extra maatregelen bepaald om het best aan de doelstellingen te kunnen voldoen.

Eendachtig het hiervoor beschreven uitgangspunt zal het plan voor de nieuwe woningen rekening houden met het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen project betreft de verbouw en bescheiden uitbreiding van het woongedeelte van een boerderij.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Planschaderisico

Het is gebruikelijk dat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst wordt gesloten.

Daarenboven heeft een planschaderisico-analyse plaats gevonden. Daaruit is gebleken dat voor de uitvoerbaarheid van het plan geen gevaar bestaat. Informatie betreffende het planschaderisico-rapport is bij de gemeente beschikbaar

6.1.2. Overleg paragraaf 3.3 Wabo, juncto artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

Genoemd overleg heeft plaats gevonden en heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassingen in de tekst van de ruimtelijke onderbouwing.

6.1.3.. *Tervisielegging ontwerp*

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, is na publicatie d.d. 7 juli 2011 voor 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.1.4. *Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad*

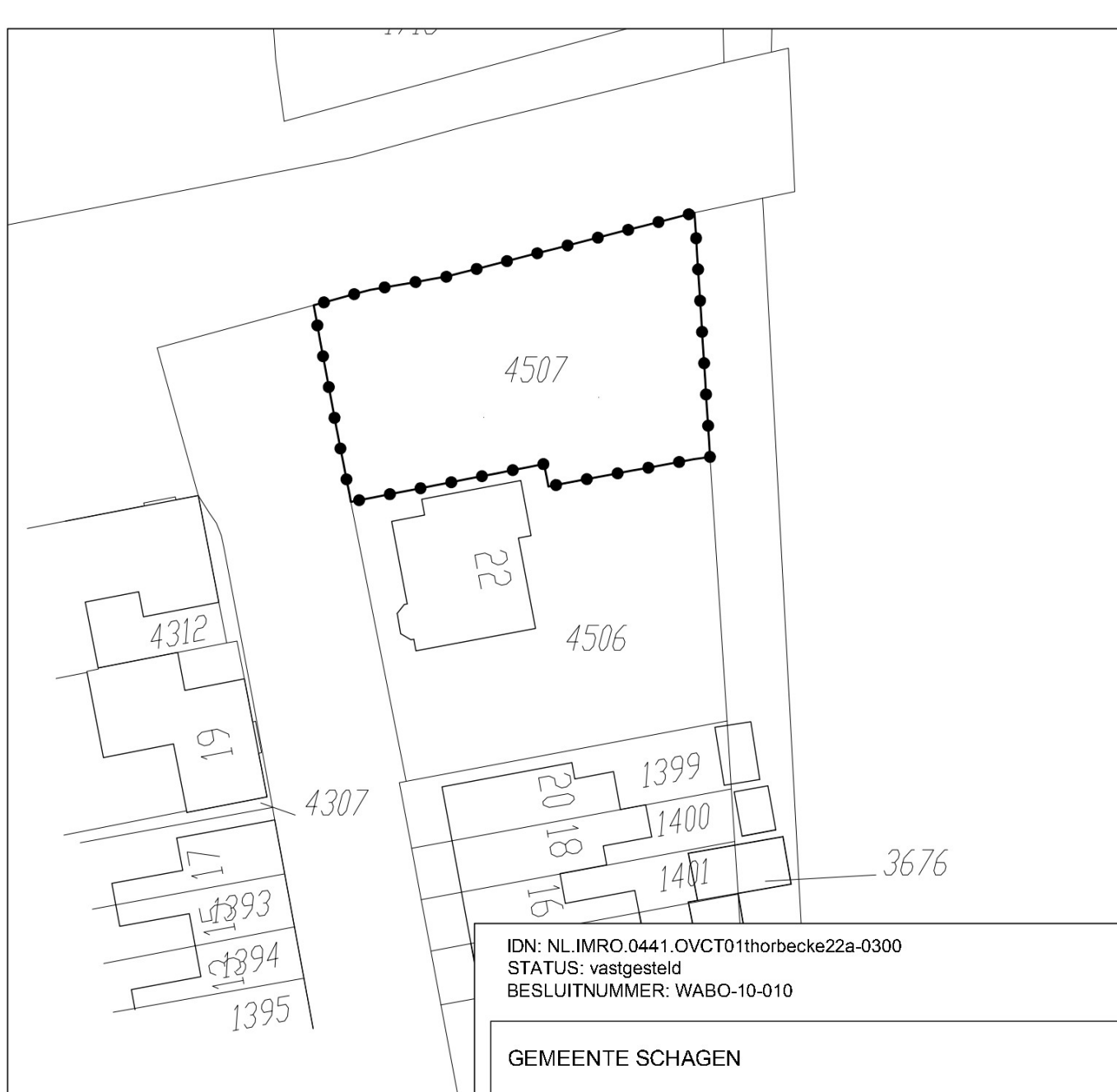
De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Deze verklaring is door de gemeente raad d.d. 28 juni 2011 afgegeven.

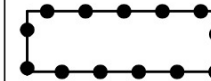
6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorliggende plan is een initiatief van de familie [REDACTED] Thorbeckestraat 22, 1741 HA te Schagen.

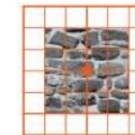
De kosten van het bouwrijp maken van de locatie en de bouw van de woning zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.



GEBIED OMGEVINGSVERGUNNING



omgevingsvergunning voor een afwijking
van het bestemmingsplan Oude Kern 1976 -
Thorbeckestraat 22a



vandewall
planologisch advies

IDN: NL.IMRO.0441.OVCT01thorbecke22a-0300
STATUS: vastgesteld
BESLUITNUMMER: WABO-10-010

GEMEENTE SCHAGEN

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR EEN AFWIJKING VAN HET BESTEMMINGSPLAN
Oude Kern 1976 - THORBECKSTRAAT 22a

SCHAAL 1:500

D.D. 20 SEPTEMBER 2011

Van Brederode BV

Boeing Avenue 244
1119 PZ Schiphol-Rijk
tel: 020 6535150