

Wijzigingsplan Snevert 1A Schagen Gemeente Schagen

Toelichting

Planstatus: vastgesteld wijzigingsplan
Datum: 25 augustus 2015

Planidentificatie:
NL.IMRO.0441.WPBGSSnevert1a-VA01

Aanvrager:
dhr. en mevr. R.P.A. Cenin



Opgesteld door:
Swan Art & Build, i.s.m.
Arnold Rabius stedenbouwkundige

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot dit wijzigingsplan	4
2	Huidige situatie	6
2.1	Beschrijving van het plangebied	6
2.2	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Schagen 2014	9
2.2.1	Relatie met de wijzigingsregels van bestemmingsplan Buitengebied Schagen 2014	11
2.2.2	Wijzigingsbevoegdheid en PRV	14
2.2.3	Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan	14
2.3	Archeologie	14
3	Beleidskaders	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Beleid provincie	16
3.3	Beleid gemeente	17
3.3.1	Structuurvisie Schagen 2025	17
3.3.2	Welstandsnota Schagen 2013	18
3.3.3	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:	20
4	Planuitwerking Snevert 1a	21
4.1	Inleiding:	21
4.2	Ontstaansgeschiedenis	21
4.3	De landschappelijke opbouw	23
4.4	Uitgangspunten voor planuitwerking Snevert 1a	24
4.5	Voorgestelde bouwstijl van de woning Snevert 1	24
4.6	Referentiebeelden voorgestelde bebouwingstypologie	26
4.7	Uitgangspunten voor de situering van het Landhuis	27
4.8	Impressie voorgestelde bebouwingstypologie	28
4.9	Voorgestelde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting	29
4.10	Ontsluiting en parkeren	29
4.11	Impressies van de voorgestelde woning	30
5	Omgevingsaspecten	33
5.1	Luchtkwaliteit	33
5.2	Geluid	33
5.3	Bodem	36
5.4	Slopen bestaande bebouwing	36
5.5	Externe veiligheid	36
5.6	Bedrijven en milieuzonering	37
5.7	Geur:	37
5.8	Natuur en ecologie	37
5.8.1	Quicksan natuur Snevert 1a	39
5.9	Bestaande kabels en leidingen	42
5.10	Waterhuishouding	42
5.10.1	Digitale watertoets d.d. 15 december 2014:	43

6	Juridische aspecten.....	46
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	48
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	48
7.3	Grondexploitatie	48
8	Bijlagen bij de toelichting.....	49
	Verkennd Bodemonderzoek	49
	Digitale watertoets	49
	Welstandsadvies	49
	Advies RUD.....	49
	Natuurtoets.....	49

Regels **Wijzigingsplan Snevert 1a Schagen**

Verbeelding **Wijzigingsplan Snevert 1a Schagen**

1 Inleiding



Afbeelding 1. *plangebied wijzigingsbevoegdheid / agrarisch bouwvlak geel kader (Google Maps)*

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt aan de Snevert 1, 1741 NE Schagen, sectie K nummers 915G en 916G gemeente Schagen. Het betreft een agrarisch perceel met een boerderij bestaande uit een bedrijfswoning en voormalige agrarische bebouwing, bestaande uit een schuur.

1.1 Aanleiding tot dit wijzigingsplan

Het perceel Snevert 1a is sinds 1966 in gebruik als agrarisch bedrijf. Sinds enkele jaren is de bedrijfsvoering gestaakt, nadat de eigenaar was overleden. Er was geen opvolging.

Het boeren erf heeft een oppervlakte van ca. 4700 m² met aansluitend agrarische gronden met een oppervlakte van 6 ha. Het voeren van een agrarisch bedrijf van deze omvang is in de huidige economie niet haalbaar. De kans dat het bedrijf in de toekomst ook als agrarisch bedrijf zal kunnen doorstarten is nihil. Hierdoor verandert ongewild de functie van de bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied. De omvang van het bedrijf in het verleden bedroeg ca. 60 stuks vee. Om in de huidige conjunctuur te overleven heeft een bedrijf minimaal het dubbele nodig om van een gezonde bedrijfseconomische cultuur te kunnen spreken. Dit betekent ook dat de gronden voldoende capaciteit dienen te hebben voor een verdubbeling van de bedrijfsvoering.

De mogelijkheden voor uitbreiding zijn te beperkt om bedrijfseconomisch rendabel te kunnen functioneren. Continuering van de bedrijfsvoering als agrarisch bedrijf is daarmee geen reële optie. Er is daarom in de voorliggende situatie geen sprake van duurzame en houdbare situatie.

Tegen deze achtergrond zijn Burgemeester en wethouders bereid gebruik te maken van de in het geldende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid en de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', Hiervoor is nodig een wijzigingsplan (toelichting, regels

en verbeelding) voor het agrarische bouwvlak Snevert 1a te Schagen. Deze rapportage is daartoe bedoeld.

1.2 Opzet van dit wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende beleid en onderzoeken en de vertaling hiervan in het voorliggende wijzigingsplan. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan en hoofdstuk 3 de beleidskaders.

Hoofdstuk 4 de voorgestelde situatie en hoofdstuk 5 bevat de planuitwerking. Milieu, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

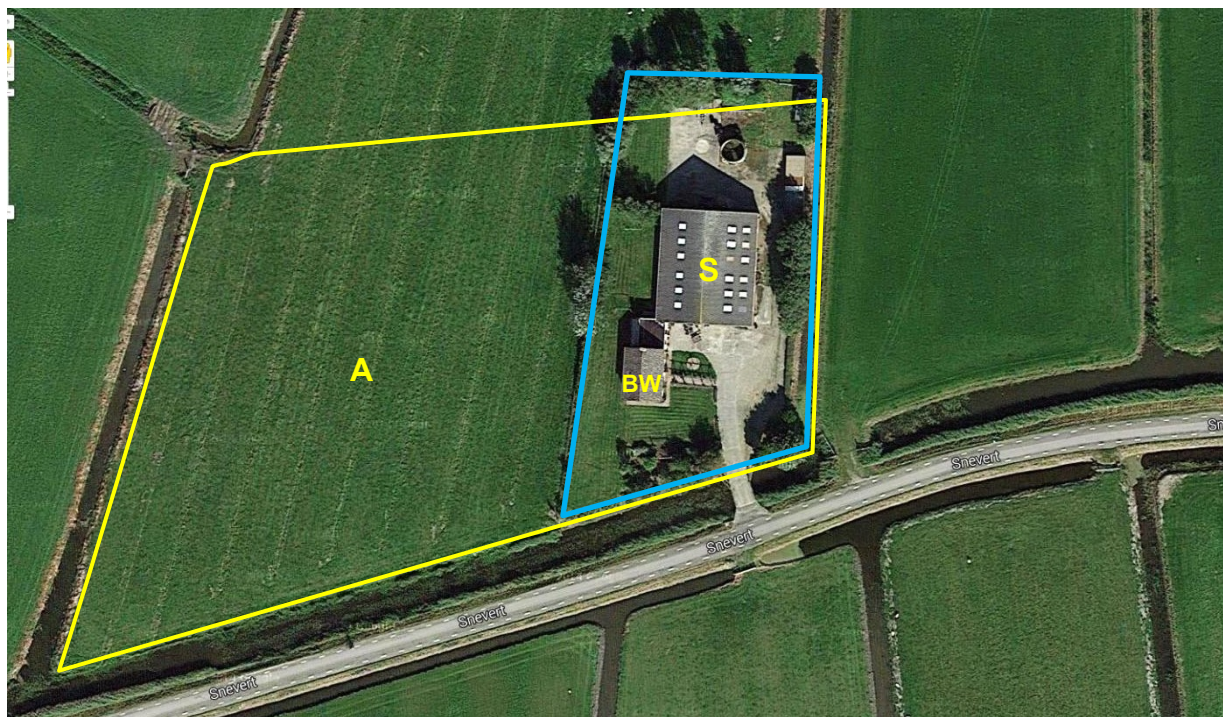
2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 2. plangebied wijzigingsbevoegdheid / agrarisch bouwvlak geel kader

Het Agrarisch bouwvlak (geel kader) is gelegen aan de Snevert 1a te Schagen. Het agrarisch bouwvlak is deels in gebruik als een boeren erf (blauw kader) met voormalige agrarische bebouwing, bestaande uit een stal (S) en een bedrijfswoning (BW). Een deel van het agrarisch bouwvlak is in gebruik als agrarisch land (A).



Afbeelding 3. Luchtfoto (Google maps) > plangebied wijzigingsbevoegdheid, geel kader



Afbeelding 4. Bestaande situatie Snevert 1a > erf + bebouwing (geel kader) Google streetview

Het boerenerf met de boerderij wordt deels omzoomd door wat bomen en lage beplanting.

De bebouwing dateert van 1966 en bestaat uit een bedrijfswoning aan de voorzijde die via een bijkeuken is verbonden aan de stal (kop, hals, romp). daarnaast staan op het perceel een aantal losse bijgebouwen.



Afbeelding 5. Bestaande situatie Snevert 1a > erf + bebouwing (geel kader)

De locatie is direct gelegen aan een watergang en aan de Snevert. De Snevert was ooit een dijk in het aandijkingen landschap. Het perceel wordt ontsloten via een brug.

Het boerenerf heeft langs de randen relatief weinig beplanting. De boerderij is daardoor in de wijde omtrek zichtbaar.



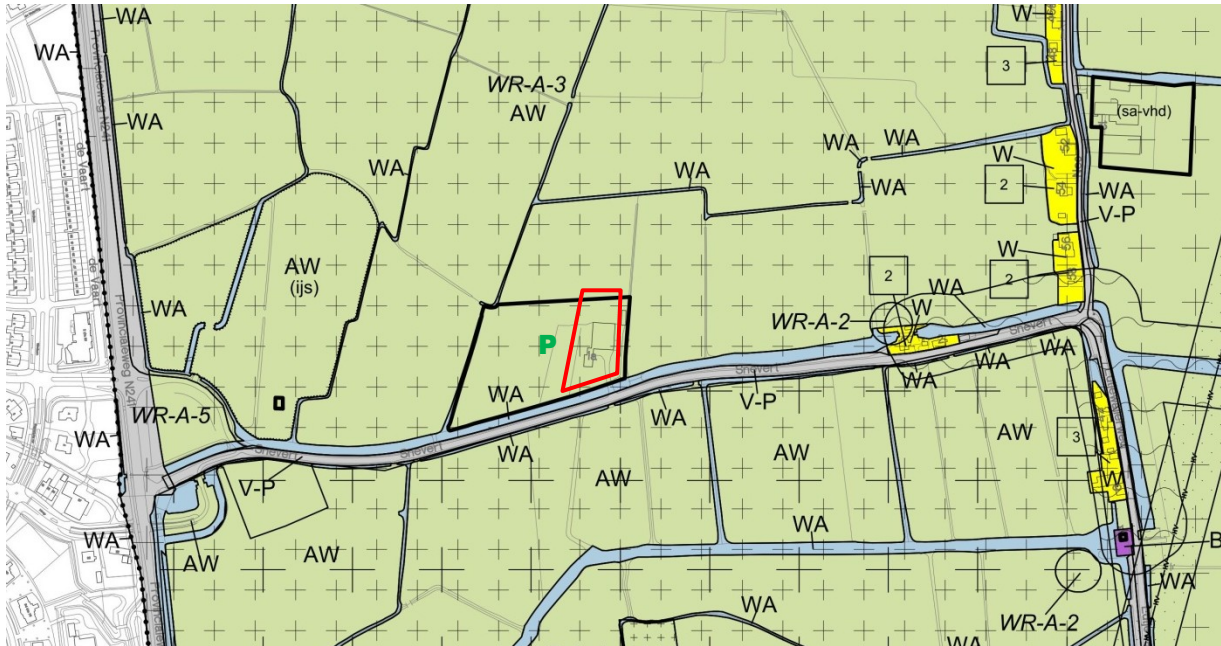
Afbeelding 6. Situatietekening bestaande situatie en grenzen agrarisch bouwvlak (roze kader)

De bestaande boerderij (woonhuis + schuur) heeft een oppervlakte van circa 617m². De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt circa 57m². In totaal circa 674m² bebouwing, die in dit wijzigingsplan wordt vervangen door een nieuwe woning.

Het erf van de boerderij is via een brug ontsloten op de Snevert. Parkeren vindt plaats op eigen erf.

2.2 Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Schagen 2014

Op 22 april 2014 heeft de raad het bestemmingsplan 'Buitengebied Schagen' gewijzigd vastgesteld. Het bestemmingsplan betreft het buitengebied van Schagen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Schagen' is consoliderend van aard, maar bevat een aantal wijzigingsbevoegdheden, om o.a. functieverandering van Agrarisch bouwvlak naar wonen mogelijk te maken. Wijzigen van een agrarisch bouwvlak naar Wonen betreft de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.2 van de regels.



Afbeelding 7. fragment bestemmingsplankaart: plangebied (P) heeft de bestemming Agrarisch met waarden (AW) en betreft een agrarische bouwvlak (zwart kader)

Bovenstaand een fragment van de bestemmingsplankaart met daarop het agrarische boerenerf Snevert 1a (rood kader) en het agrarisch bouwvlak (zwart kader).

Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met waarden, met een bouwvlak en de dubbel bestemming Waarde Archeologie 3. De plangrenzen van het wijzigingsplan zijn de grenzen van het agrarische bouwvlak (zwart kader).

Bestemming Agrarisch

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor:

- a. de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 1. maximaal 1 bouwlaag van gebouwen mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
 2. uitbreiding of nieuwbouw van dierverblijven, dan wel het realiseren van nieuwe dierplaatsen in bestaande dierverblijven niet is toegestaan;
- b. paardenhouderijen;

en tevens voor:

- c. behoud en versterking en herstel van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen zijnde natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden.
- d. recreatief medegebruik;

- e. met daaraan ondergeschikt:
- f. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. nevenactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan als functieverbreding en ter instandhouding van een volwaardig agrarisch bedrijf in bedrijfsgebouwen en/of op terreinen;
 2. de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de in de regels opgenomen tabel, en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden:

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. groenvoorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van paardrijden;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- m. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- n. waterlopen- en partijen.

De bouwregels bepalen dat gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De bouwhoogten en oppervlakten zijn aangegeven in de bouwregels.

Wijzigingsbevoegdheid: artikel 3.7.2 van de regels > Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', waarbij de regels van artikel [18](#) van toepassing zijn, met dien verstande dat:

- a. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. De overige gronden worden bestemd met bestemming [Agrarisch met waarden](#) (artikel 3) zonder bouwvlak;
- b. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- c. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**karakteristiek**' ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;
- e. van de overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen moet een substantieel deel gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;
- f. monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;
- g. geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieu hygiënische waarden;
- h. het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd;
- i. de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig beperkt;
- j. aangetoond wordt dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is;
- k. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel [18 Wonen](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 25 van de regels > Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

De voor '[Waarde - Archeologie - 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Bouwregels dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3

Algemeen

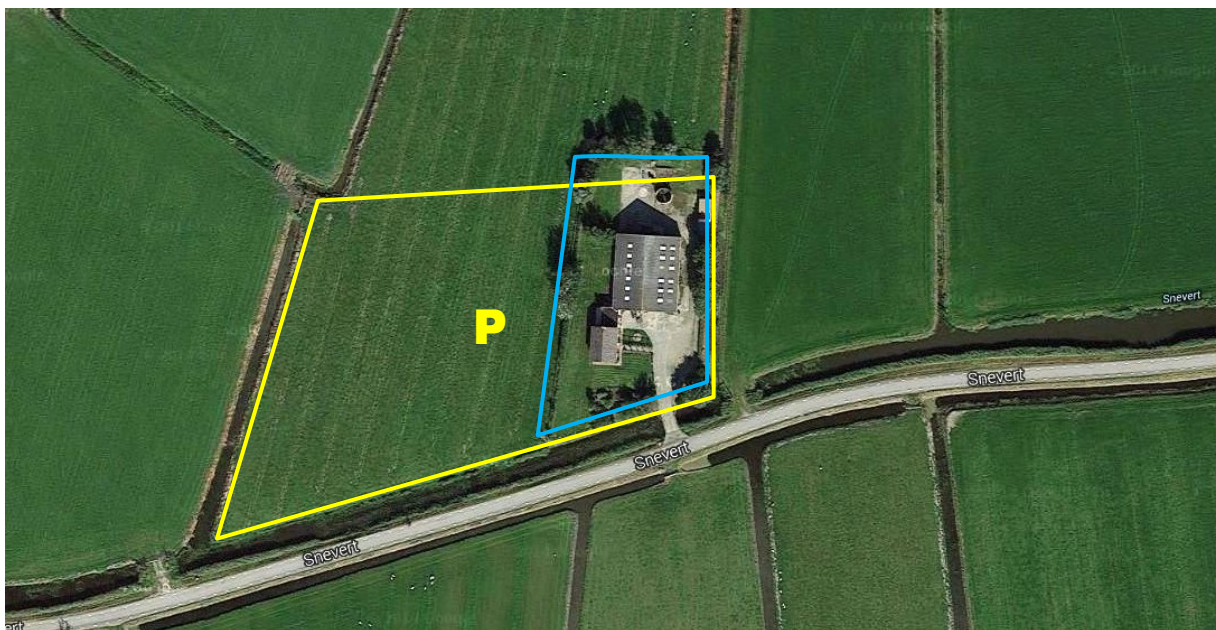
In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemming mogen in of op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld;
- bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder;
- bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

Uitzondering

Het in [25.2.1](#) bedoelde verbod is niet van toepassing indien kan worden aangetoond dat de gronden in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht. Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld voor de realisatie van 1 woningen ter vervanging van bestaande bouwwerken (voormalige agrarische bebouwing). De woning heeft een oppervlakte van ten hoogste 300m² (hoofdgebouw inclusief bijgebouwen. Het bouwverbod en de onderzoeksplicht uit het geldende bestemmingsplan zijn van toepassing bij een oppervlakte groter van 500m². Archeologie vormt geen belemmering voor het nemen van dit wijzigingsbesluit.

2.2.1 Relatie met de wijzigingsregels van bestemmingsplan Buitengebied Schagen 2014



Afbeelding 8. plangebied (P) wijzigingsbevoegdheid geel kader

Het plangebied van de wijzigingsbevoegdheid betreft het agrarisch bouwvlak (geel kader) + een stukje van het bestaande boeren erf (blauwe kader buiten gele kader). De wijziging naar Wonen betreft de bestaande bebouwing met bijbehorend erf (blauw kader).



Afbeelding 9. fragment bestemmingsplankaart: plangebied (P) heeft de bestemming Agrarisch met waarden (AW) en betreft het agrarische bouwvlak

Het plangebied (P) van de wijzigingsbevoegdheid betreft het agrarisch bouwvlak (zwart kader) + een stukje van het bestaande erf. De wijziging naar Wonen betreft de bestaande bebouwing (B) met bijbehorend erf (geel kader).

De wijzigingsbevoegdheid vervangt het agrarische bouwvlak Snevert 1a in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Schagen, met twee bestemmingen, de bestemming Agrarisch met waarden, zonder bouwvlak (rood kader) en de bestemming Wonen (geel kader). Onderstaande tabel bevat een overzicht van de wijze waarop de wijzigingsregels zijn toegepast in dit wijzigingsplan. Daaruit blijkt dat de voorgestelde wijziging voldoet aan de wijzigingsregels.

	Wijzigingsbevoegdheid	Toepassing in wijzigingsplan
	Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming ' Agrarisch met waarden ' te wijzigen in de bestemming ' Wonen ', waarbij de regels van artikel 18 van toepassing zijn, met dien verstande dat:	
a.	de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. De overige gronden worden bestemd met bestemming Agrarisch met waarden (artikel 3) zonder bouwvlak;	De wijziging naar Wonen heeft betrekking op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. Deze overige gronden binnen het bouwvlak krijgen de bestemming Agrarisch met waarden (artikel 3) zonder bouwvlak;
b.	de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;	de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;

c.	monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;	<i>Binnen het plangebied is geen monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing</i>
d.	er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ten hoogste 2 woningen zijn toegestaan;	<i>Binnen het plangebied wordt ten hoogste 1 woning gerealiseerd</i>
e.	van de overtollige stallen en andere voormalige bedrijfsgebouwen moet een substantieel deel gesloopt worden, tenzij deze gebouwen een bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;	<i>De bestaande gebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Eventueel resterende bebouwing past binnen de bouwregels van de nieuwe bestemming Wonen > d.w.z. ten hoogste 300m² voor de woning + de bijgebouwen.</i>
f.	monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan;	<i>Het plangebied bevat geen monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing</i>
g.	geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;	<i>In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat er geen aantoonbaar onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieuhygiënische waarden;</i>
h.	het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd;	<i>In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd;</i>
i.	de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig beperkt;	<i>Door de nieuwe functie wordt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig beperkt;</i>
j.	aangetoond wordt dat de bestemming uitvoerbaar is;	<i>In het hoofdstuk economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is;</i>
k.	voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 18 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.	<i>In de regels van dit wijzigingsplan is artikel 18 van de regels uit het moederplan opgenomen > zie artikel 4 van de regels van dit wijzigingsplan.</i>

2.2.2 Wijzigingsbevoegdheid en PRV

Met dit wijzigingsplan worden geen woningen toegevoegd. Het aantal woningen was 1 en blijft 1. Nut en noodzaak van de al bestaande woning hoeft daarmee niet te worden aangetoond.

2.2.3 Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan Buitengebied Schagen opgenomen wijzigingsregels.

2.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2007 is de zorg voor het bodemarchief onderdeel van de Monumentenwet 1988. Voor gemeenten betekent dit, dat zij bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening houden met (mogelijk) aanwezige archeologische vindplaatsen in het gebied (artikel 38a). Zones die (potentieel) archeologisch waardevol zijn, worden aangeduid op de bestemmingsplankaart. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen die zones zal aanvullend inventariserend archeologisch (veld)onderzoek moeten uitwijzen of behoud van de vindplaats noodzakelijk en mogelijk is.

Zoals gezegd is de archeologische verwachting vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. een dubbelbestemming "Waarde – archeologie - 3".

Voorliggend wijzigingsplan is bedoeld voor bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 500m². Het bouwverbod en de onderzoeksplicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee niet van toepassing op dit wijzigingsplan.

Aanvullend archeologisch onderzoek is niet nodig.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Schagen' dat is vastgesteld op 22 april 2014. Voor het [Rijksbeleid](#) wordt daarom verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

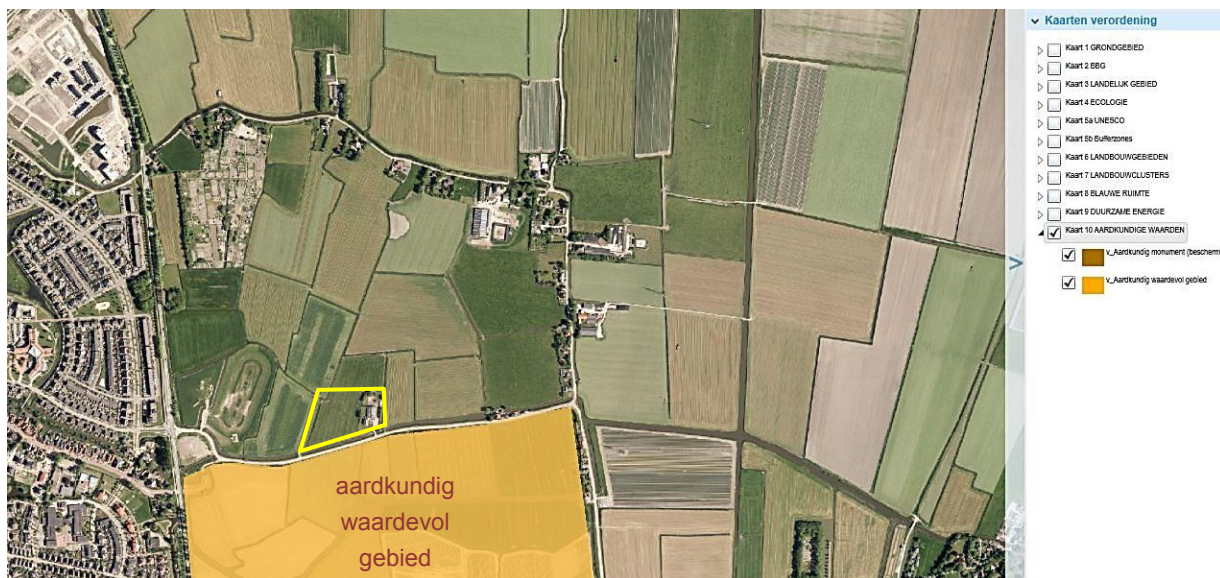
Voorliggend wijzigingsplan en Rijksbeleid

Het Rijksbeleid, dat een relatie heeft met dit wijzigingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Schagen. Dit wijzigingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Rijk.

3.2 Beleid provincie

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Schagen' dat is vastgesteld op 22 april 2014. Voor het [beleid van de provincie](#) wordt daarom mede verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Aardkundige waarden



Afbeelding 10. PRV aardkundig waardevol gebied (oranje) > plangebied geel kader

Het plangebied grenst aan aardkundig waardevol gebied. Aardkundige waarden zijn volgens de provincie die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied.

Met dit initiatief blijven de contouren van het perceel intact, d.w.z. het water wordt niet vergraven en de bestaande erfbeplanting langs de randen wordt gehandhaafd. Het plangebied wordt ingevuld op basis van uitgangspunten voor uitwerking, waarmee het bestaande waarden worden geborgd. Daarnaast vinden er door dit initiatief geen egalisaties plaats en beperken eventuele ontgrondingen zich tot het bouwvlak van de nieuwe woning + bijgebouwen. Invulling van het plangebied vindt daardoor plaats met respect voor het historische patroon van wegen, dijken, waterlopen en open ruimten in samenhang met de schaal van de bebouwing. De aardkundige waarde van het gebied aan de overzijde van De Snevert vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan en provinciaal beleid

Het beleid van de provincie, dat een relatie heeft met dit wijzigingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Schagen.

In dit wijzigingsplan wordt rekening gehouden met het Provinciaal beleid en er is geen strijd met de Provinciale verordening. Het betreft een ontwikkeling die (onder voorwaarden) passend is binnen het gemeentelijk beleidskader en waarmee de provincie heeft ingestemd. In de planuitwerking is veel aandacht besteed aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de nieuwbouw van de woning.

Provinciaal beleid vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

3.3 Beleid gemeente

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Schagen' dat is vastgesteld op 22 april 2014. Voor het [beleid van de gemeente](#) wordt daarom mede verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

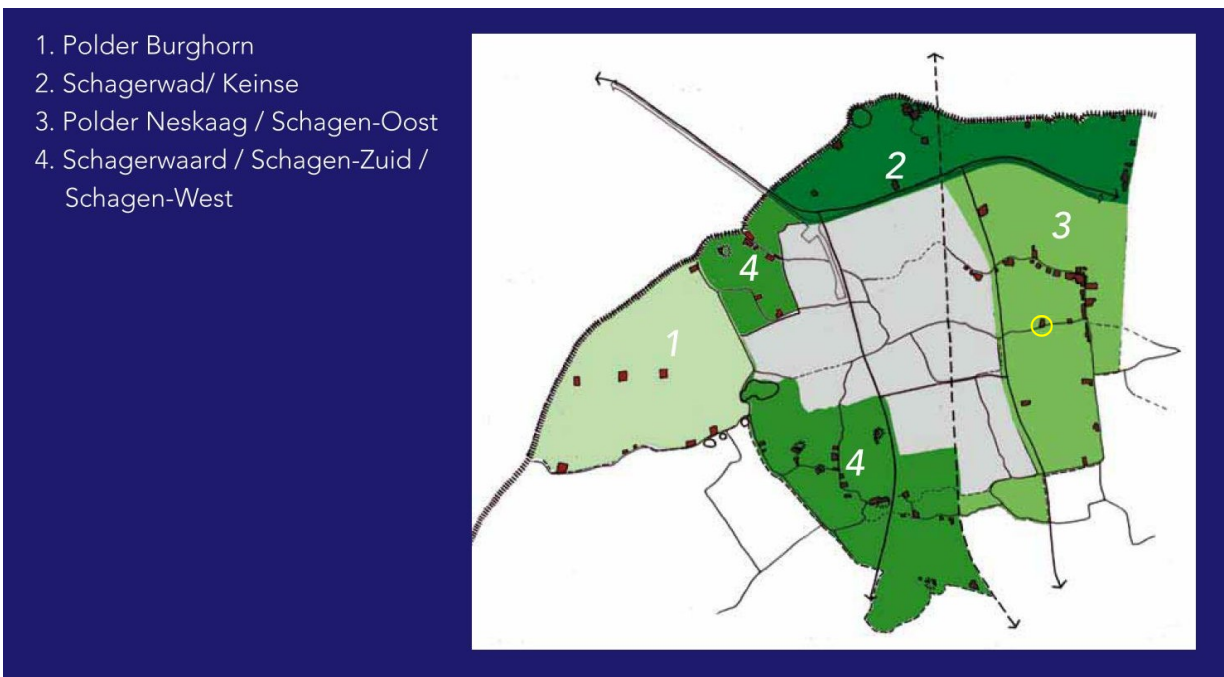
Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in artikel 3.7.2 van het geldende bestemmingsplan. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt functieverandering van Agrarisch bouwvlak naar wonen mogelijk. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

3.3.1 Structuurvisie Schagen 2025

De Structuurvisie Schagen 2025 is door de gemeenteraad van Schagen vastgesteld op 22 februari 2011. In de structuurvisie staan vier algemene ambities van de gemeente: het vasthouden van het voorzieningenniveau; de leefbaarheid in en duurzaamheid van de gemeente vergroten; de relatie tussen de woonwijken en het prachtige omringende landschap versterken (de stadsranden); het zoeken naar een nieuw evenwicht tussen de waarden van het landschap en de vitaliteit van het buitengebied.

Volgens de structuurvisie is het buitengebied van Schagen uniek en in landschappelijk en cultuur historisch opzicht bijzonder waardevol. In het buitengebied zijn veel elementen in hun onderlinge samenhang bewaard gebleven: dijken, verkavelingspatronen, watergangen, de openheid, terpen en wegen maken samen het unieke landschap. Deze stapeling van elementen onderscheidt Schagen van omringende gemeenten, waar oude structuren zijn verdwenen of niet meer in samenhang afleesbaar zijn. In het gehele buitengebied dient rekening gehouden te worden met de cultuur- historische waarde.

In Schagen wordt ingezet op het mogelijk maken van ontwikkelingen met behoud en waar mogelijk versterken van de cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 11. Vier landschappelijke eenheden in het buitengebied > plangebied gele cirkel

In de Structuurvisie is het buitengebied van Schagen worden vier landschappelijke eenheden onderscheiden. Zie bovenstaande afbeelding. Voor de vier landschappelijke eenheden heeft de

gemeente ambities geformuleerd. Het plangebied is gelegen in de landschappelijke eenheid Polder Neskaag / Schagen-Oost.

Polder Neskaag / Schagen-Oost > Cultuurhistorische en landschappelijke waarde

Schagen is ontstaan op het hoogste deel in het landschap. Oorspronkelijk werd het oude land aan de noordzijde omgeven door de zee. Aan de zuidzijde lagen veengebieden die bij tijd en wijle grotendeels onder water stonden. Het oude land is door de hogere ligging ten opzichte van de omgeving nog steeds herkenbaar.

Het oude land is een vlak en zeer open gebied, met dijken, kaden en terpen. De verkaveling heeft een onregelmatig patroon. De bebouwing ligt in hoofdzaak langs de Nes en bestaat uit boerderijen en woningen.

De aandijkingen aan het oude land kennen een grote mate van openheid. Er komt maar spaarzaam bebouwing voor. Opgaande beplanting is maar spaarzaam aanwezig en beperkt zich tot erfbeplanting.



Afbeelding 12. Plangebied > solitair erf gelegen in open landschap (Google streetview)

Snevert 1a is een solitair erf gelegen in open landschap, deels omzoomd met wat erfbeplanting.

Verruimingsmogelijkheden volgens de structuurvisie

Volgens de structuurvisie Schagen is op een Solitair erf verruiming mogelijk binnen de bestaande of nieuw aan te brengen erfbeplanting. Volgens de structuurvisie is in dit kader ook verruiming mogelijk voor wonen als primaire functie.

In het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

3.3.2 Welstandsnota Schagen 2013

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur van Schagen.

Het bestaande boeren erf Snevert 1a is een solitair erf in het landelijk gebied van Schagen en behoort daarmee tot de bestaande ruimtelijke structuur van Schagen. Op het plangebied zijn daarmee de betreffende gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing.

Het plangebied is gelegen in de polder van Schagen. Over de polders zegt de welstandsnota o.a. het volgende. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het gebied kent een grote mate van openheid en heeft een relatief kleinschalige verkaveling. Het grondgebruik is overwegend grasland. In dit gebied is een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen te vinden die refereren naar strijd tegen het water die de mensen in dit gebied hebben gevoerd. De bebouwing in het gebied is redelijk incidenteel en bestaat overwegend uit verspreid liggende boerderijen en woonhuizen.

Het plangebied Snevert 1a heeft in de welstandsnota de aanduiding buitengebied. Voor het buitengebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is daarmee gericht op het handhaven van de structuur en de bebouwing en waar mogelijk versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

De welstandscriteria worden gebaseerd op de bestaande verschijningsvorm van de bebouwing in het buitengebied.

Ambitie voor welstand in het buitengebied

Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar mogelijk versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Welstandscriteria buitengebied voor zover van toepassing op solitair erf

Ligging

- De bebouwing dient met de naar de weg gekeerde zijde in een duidelijke rooilijn gebouwd te worden.
- De (agrarische) bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw, waarbij de onderlinge afstand beperkt blijft. De bebouwing moet zoveel mogelijk gegroepeerd worden.

Massa

- De bebouwing bestaat in principe uit één hoofdvorm bestaande uit één bouwlaag met kap.
- De massaopbouw is enkelvoudig of kent een geleding in een representatief deel en een bedrijfsgeedeelte, waarbij de onderlinge samenhang gewaarborgd blijft.
- Bijgebouwen zijn in massa en bouwhoogte ondergeschikt aan het hoofdgebouw; de architectuur is bij voorkeur afgeleid van het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en in architectuur afgeleid van het hoofdgebouw.

Detaillering

- De hoofdgebouwen hebben tenminste één naar de weg gekeerde representatieve zijde.
- De gevelindeling is overwegend traditioneel.
- De detaillering van bestaande bebouwing is eenvoudig tot rijk;
- De detaillering van nieuwbouw is eenvoudig en sober.
- Kleinschalige en/of bijzondere functies kennen een overtuigende, krachtige detaillering.

Materiaal en kleur

- Gevels uitvoeren in metselwerk in traditionele kleuren.
- Daken met gebakken pannen en/of riet uitvoeren.
- Bijgebouwen zijn verwant aan het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen zijn afgeleid van het hoofdgebouw.

- Overwegend traditioneel en terughoudend kleurgebruik.
- Moderne materialen kunnen toegepast worden, wanneer de functie van de bebouwing hier om vraagt en mits ze de directe omgeving niet verstoren.

3.3.3 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

Het gemeentelijke beleid bevat regels en randvoorwaarden voor het opstellen en uitwerken van dit wijzigingsplan, in de vorm van o.a. het geldende bestemmingsplan, de structuurvisie, de cultuurhistorische nota's en de welstandsnota. Het initiatief past binnen de wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan. In de structuurvisie zijn solitaire erven aangewezen voor ontwikkelingsruimte. Met dit initiatief worden de bestaande en historische waarden in het plangebied gehandhaafd op basis van gemeentelijk beleid. Archeologie is getoetst aan de in het geldend bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming.

Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

4 Planuitwerking Snevert 1a

4.1 Inleiding:

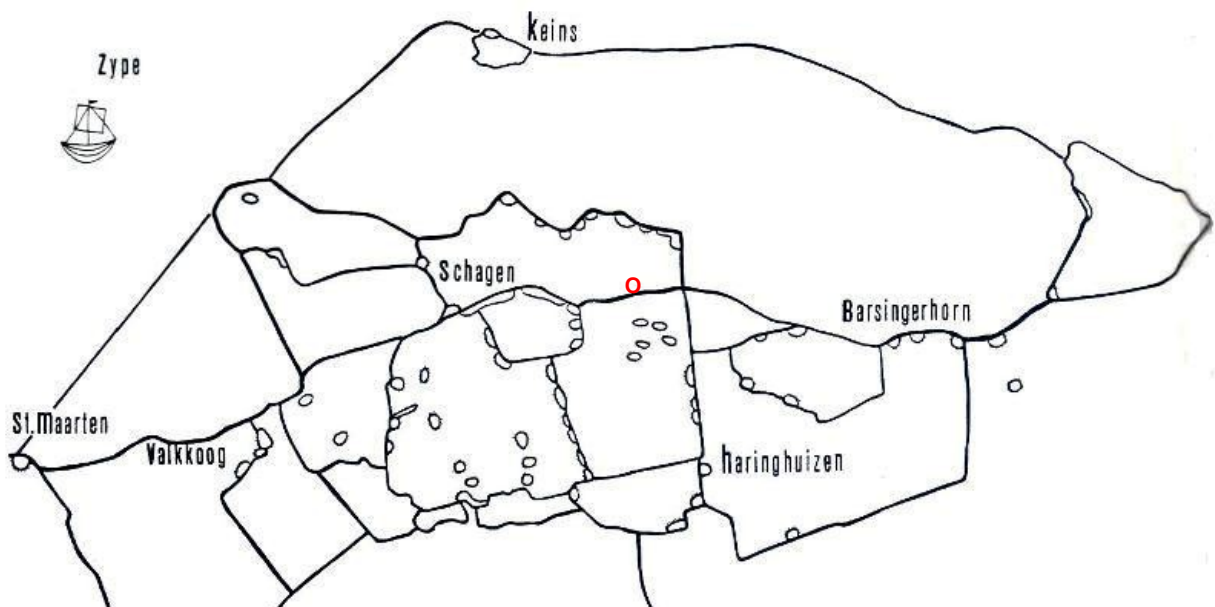
Uitgangspunt is met de invulling van het plangebied aan te sluiten bij de ontwikkelingsgeschiedenis en het ordeningsprincipe van het landschap. Onder ontwikkelingsgeschiedenis wordt verstaan, de ruimtelijke transformaties die een gebied in de tijd heeft ondergaan. Onder ordeningsprincipe van het landschap wordt verstaan, de ruimtelijke opbouw c.q. de verkavelings-structuur van het landschap.

Aan de hand van ontstaansgeschiedenis, de landschappelijke opbouw en rekening houdende met de welstandnota, zijn uitgangspunten geformuleerd voor de nieuwbouw van een woning welke is uitgewerkt in een concrete inrichting en bouwstijl op het perceel Snevert 1A.

Het geldende bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het plangebied, Op basis hiervan kan met het beëindigen van het agrarische bedrijf, 1 nieuwe woning worden gerealiseerd.

4.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in een gebied dat bekend staat als de Schagerkogge. De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Uit deze perioden zijn geen zichtbare sporen meer aanwezig. Het gebied is tussen de Romeinse tijd en de vroege Middeleeuwen, ongeveer van 400 - 700, min of meer verlaten geweest. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap.



Afbeelding 13. Plangebied gelegen binnen de Schagerkogge (rode cirkel)

Op bovenstaande afbeelding staan de dijken en terpen rond en in Schagen, 1100 - 1250 na Chr. (tekening Frans Diederik) > De Snevert is aangeduid als een dijk.

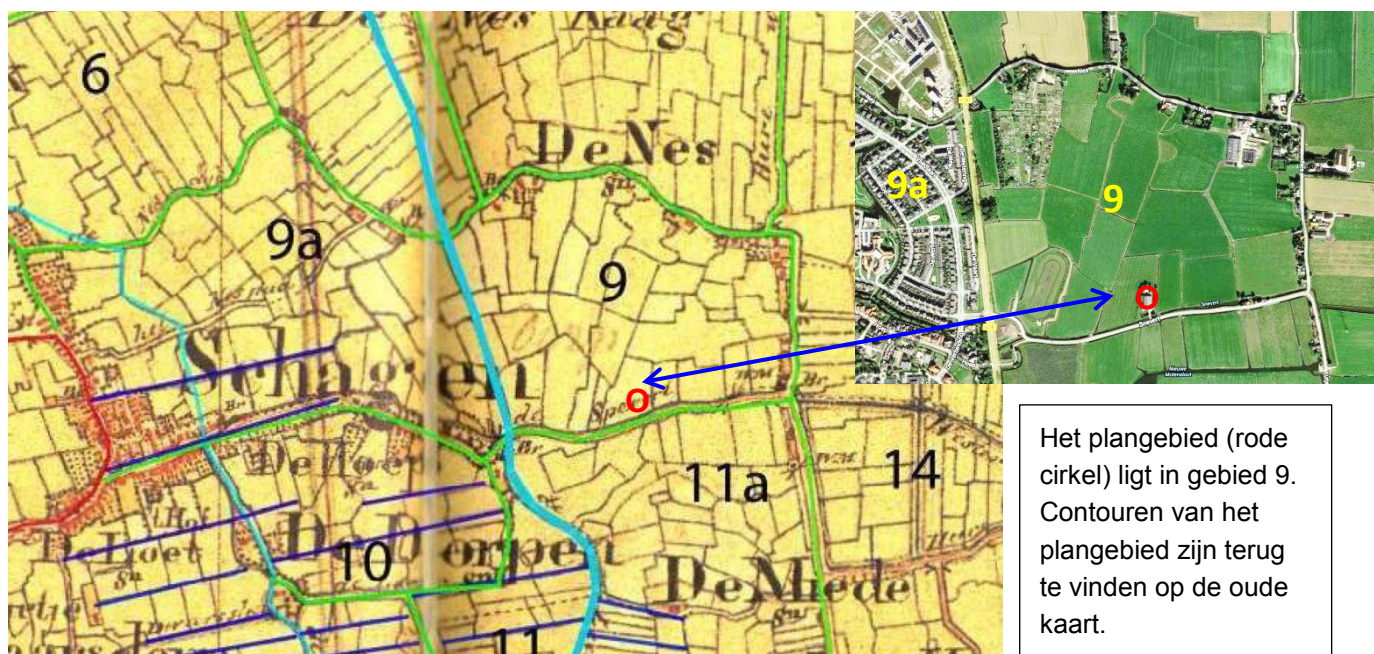


Afbeelding 14. Westfriese omringdijk (bron Raap rapport)

In de 13de eeuw werd West Friesland getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats. Niettemin maakte de verbeterende waterstaatkundige toestand de ontwikkeling van landbouw en veeteelt mogelijk.

Het plangebied heeft daarmee een lange voorgeschiedenis, waarbij in de polders rond Schagen de historisch-geografische ontwikkeling nog grotendeels is te achterhalen op basis van de bedijkingen en verkavelingen. Omdat ruilverkavelingen vooral gericht waren op schaalvergroting van de kavels, zijn algemene verkavelingspatronen grotendeels zichtbaar gebleven.

Voor de verschillende polders rond Schagen is een inventarisatie van de betreffende verkavelingen opgesteld. Beschreven is (zie onderstaande afbeelding met omgeving plangebied) in hoeverre de oorspronkelijke verkavelingspatronen nog zichtbaar zijn en welke waarde deze hebben.

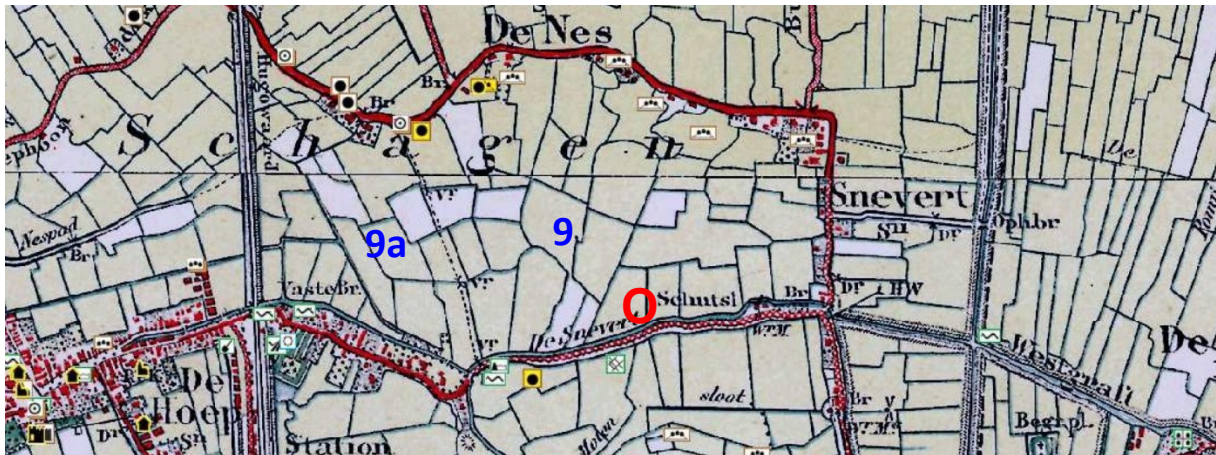


Afbeelding 15. Gebiedsindeling en nummering verschillende deelgebieden (RAAP-rapport 2594)

Polder De Nes (gebieden 9 en 9a)

De Leets (SCHA137G) (blauwe lijn) vormde een oude getijdengeul / veenrivier die oorspronkelijk door de Snevert werd afgedamd, later verderop door de Nesdijk. De verkaveling vanaf de Snevert kende een waaivorm. Door de sloten die werden aangelegd op hoogtelijnen kreeg de verkaveling een

onregelmatig karakter. Door de uitbreiding van Schagen is gebied 9a volledig bebouwd geraakt. Het plangebied is in de jaren zestig van de vorige eeuw bebouwd.



Afbeelding 16. topografische kaart 1900 (kich.nl)

4.3 De landschappelijke opbouw

Rond Schagen zijn twee landschapstypen te onderscheiden die niet zozeer voor het oog, maar wel qua ruimtelijke structuur van elkaar verschillen: het kleipolderlandschap en het aandijkingenlandschap. De landschapstypen onderscheiden zich van elkaar door hun verkavelingsstructuur, de mate van bebouwing en de aanwezigheid van terpen.

Het kanaal, de spoorlijn, de provinciale weg en de bebouwing van Schagen "knippen" het landelijk gebied van Schagen gebied in vijven. De belangrijkste visuele begrenzingen van deze deelruimten zijn het hoger gelegen kanaal Schagen-Kolhorn, de bebouwing van Schagen, het lint langs de Nes en de 3,5 m hoge Westfriese Omringdijk.



Afbeelding 17. Landschap rond Schagen (bron: Structuurvisie 2025, Schagen)

Het plangebied is gelegen in het aandijkingenlandschap van de polder van Schagen. De polder van Schagen is een vlak, zeer open agrarisch gebied, dat hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. Het enige reliëf wordt gevormd door de verspreid liggende lage terpen en het enigszins "opbollende" land tussen de sloten. De polder is waterrijk, en kent een onregelmatige blok- en strookvormige verkaveling. Het wegenpatroon is, evenals het slotenpatroon, tamelijk bochtig.

De bebouwing in het gebied bestaat uit verspreid liggende boerderijen waarvan er verschillende op terpen gebouwd zijn. Veel boerderijen behoren tot het Westfriese stolptype en zijn beeldbepalende elementen in het landschap. De beplanting beperkt zich tot erfbeplanting rondom de boerderijen.

4.4 Uitgangspunten voor planuitwerking Snevert 1a

Met deze planuitwerking wordt voorgesteld de bestaande historisch ruimtelijke structuur, dat wil zeggen het historische patroon van wegen, waterlopen, bebouwing en open ruimten, te behouden c.q. te versterken. Dit wordt bereikt door sloop van voormalige agrarische bebouwing en door situering van een landhuis binnen de contouren van het voormalige boerenerf. Hierbij wordt rekening gehouden met onderstaande kenmerken van het landschap:

- Het plangebied is gelegen in zeer open agrarisch gebied, dat hoofdzakelijk in gebruik is als grasland.
- Het enige reliëf wordt gevormd door de verspreid liggende lage terpen en het enigszins "opbollende" land tussen de sloten.
- De polder waarin het plangebied is gelegen is waterrijk,
- Het wegenpatroon is, evenals het slotenpatroon, tamelijk bochtig.
- Solitaire bebouwingen als beeldbepalende elementen in het landschap.
- De beplanting beperkt zich tot erfbeplanting rondom de bebouwing.

4.5 Voorgestelde bouwstijl van de woning Snevert 1

Er is uitgegaan van een ontwikkelingsgerichte benadering, d.w.z. een ontwikkeling die aansluit bij de ontwikkelingsgeschiedenis. Onder ontwikkelingsgeschiedenis wordt verstaan, de ruimtelijke transformaties die een gebied in de tijd heeft ondergaan.

Voor het perceel Snevert 1a betreft de ontwikkelingsgeschiedenis tot op heden, het ontstaan van het boerenerf langs de Snevert in 1966, als een solitair erf gelegen in het open aandijkingen landschap. De bestaande boerderij is daarbij gebouwd in de sobere functionele stijl van de zestiger jaren van de vorige eeuw. We kunnen met de functieverandering van het perceel van agrarisch naar wonen dan aansluiten bij de ontwikkeling van het perceel Snevert 1 die is gestart in de jaren zestig van de vorige eeuw. Wat betreft bouwen zijn de zestiger jaren nog onderdeel van de functionele bouwstijl en wellicht het hoogtepunt van de maatschappelijke inburgering van de functionele bouwstijl.

Functionalisme:

Het idee achter het functionalisme is, dat de schoonheid van een gebouw is gelegen in zijn functie. Het gaat aan de Snevert 1 om een woonhuis. Het moet zichtbaar zijn dat het gebouw de functie wonen herbergt. Boerderijstijlen zijn dan niet aan de orde. Het gaat dan om woonhuisstijlen. De landhuisstijl is landelijk en is gekoppeld aan de functie wonen. De landhuisstijl is daarmee, zowel functioneel voor de functie wonen, als voor de landelijke omgeving, waarin het perceel Snevert 1 is gelegen.

Landschappelijke inpassing van de woning en het perceel Snevert 1 in de omgeving

Functioneel is het solitaire erf in te passen in de omgeving op een wijze die gebruikelijk is voor solitaire erven in het aandijkings landschap, d.w.z. met beplantingen ter beschutting van het perceel.

Als alternatief is te overwegen de bestaande en meer sobere beplanting te handhaven > en daarmee aan te sluiten bij de specifieke ontwikkelingsgeschiedenis van dit perceel, waar gekozen werd voor een wat zichtbaardere ligging in het landschap en daarmee voor een meer open relatie met het landschap > lucht, licht en zon in de woning (functionalisme) en vanuit de woning zicht op de ruimte van het landschap. Achterliggende gedachte is met het perceel Snevert aan te sluiten bij de functionaliteit van de periode waarin het perceel Snevert 1 is ontstaan.

Karakteristieke kenmerken

Het gemeenschappelijk stijlkenmerk is de ontwikkeling van een vormenrijkdom vanuit een eenvoudige hoofdvorm. Het gebouw wordt samengesteld uit een hoofdvolume met één of meerdere uitbreidingsvolumes. Specifieke elementen zoals dakkapellen en schoorstenen zijn duidelijk individueel zichtbaar, maar maken in vorm en materialisering sterk onderdeel uit van de hoofdvorm. Hierdoor krijgen relatief grote volumes toch een kleinschalig en een individueel karakter.

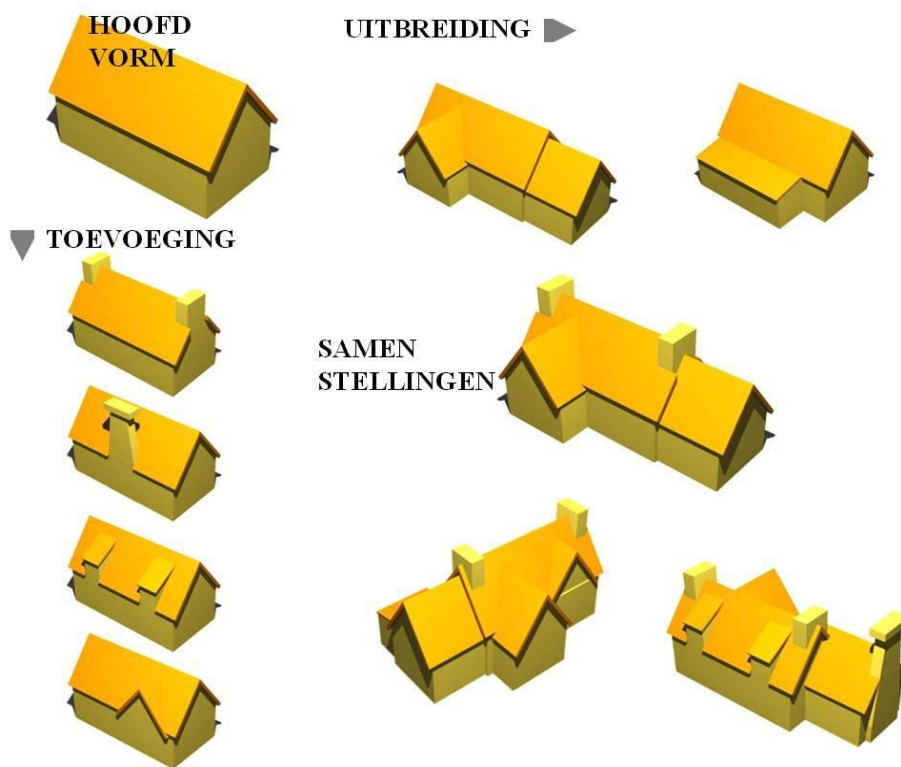
De in verhouding grote dakvlakken versterken het rurale karakter van de bebouwing. Het gebruik van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout vakwerk, keramische pannen, leien en riet zorgt voor een versterking hiervan. Voor een deel zit dat in de aard van baksteen en dakpannen waarmee vlakken uit veel losse elementen worden opgebouwd. Een ander deel ontstaat door de materiaaltoepassing, waarbij de verschillende volumevlakken in verschillende materialen worden uitgevoerd. Allereerst is er de vrij voor de hand liggende verdeling tussen dak en wand in bijvoorbeeld dakpannen en metselsteen. Daarnaast komt er een nog verdere verdeling voor waarbij verschillende wanden of delen daarvan in verschillende materialen worden uitgevoerd. Zo zijn er afwisselingen tussen metselwerk en vakwerk[top]gevels of hout en metselwerk. Een, in het algemeen, terughoudende kleurstelling zorgt voor een samenhangend gebouw en een harmonieuze verhouding met de landschappelijke omgeving.

4.6 Referentiebeelden voorgestelde bebouwingstypologie



Afbeelding 18. woningen in landhuisstijl

Om de landelijke en kleinschalige stijlvormen te realiseren wordt het totale bouwvolume samengesteld uit een eenvoudige hoofdvorm met één of meerder uitbreidingen en toevoegingen. De hoofdvorm en uitbreidingen vormen samen het hoofdvolume zoals dat gedefinieerd wordt. Daarnaast kunnen uitbreidingen ook als “aanbouw” worden gerealiseerd. De uitbreidingen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm. Dit wordt bereikt door een geringere afmeting of door een afwijkende materialisering van zowel gevel als dak. Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen, schoorstenen en erkers, zorgen voor een verdere verrijking van de hoofdvorm.



Kleinschalige toevoegingen zorgen voor een verrijking van de hoofdvorm. De elementen zoals dakkapellen en schoorstenen voegen zich naar de hoofdvorm. Ze komen direct voort uit de gevel en dakvlakken en vormen geen zelfstandige elementen. Andere elementen zoals erkers en serres kunnen juist contrasteren met het hoofdvolume, maar zijn wel in harmonie met het geheel.

4.7 Uitgangspunten voor de situering van het Landhuis

Situering en oriëntatie

- Het landhuis heeft een solitaire ligging in het landschap.
- Het landhuis wordt rondom omsloten door open landschap / grasland;
- Het hoofdgebouw volgt de lijnen van de verkaveling en ligt daarom iets gedraaid ten opzichte van de Snevert.
- Zichtbaar vanaf een grote afstand;
- Passend binnen de maat en schaal van het landschap;
- Onderdeel van het landschap, bouwvolume voegt zich in het landschap;
- Handhaven bestaande water structuur;
- Het landhuis ligt *in* open landschap en heeft geen omkadering van hagen of hekwerken. De 'tuin' rondom het huis is stoer en past in het landschap.

Architectuur en bouwmassa

- Het landhuis en het bijgebouw vormen een eenheid qua verschijningsvorm;
- Gebouw met allure;
- Eigentijdse vertaling van landelijke architectuur;

- Stoer beeld zonder 'opsmuk';
- Heldere krachtige vormen. Archetype huis of schuur, volume met een kap (eventueel met een schoorsteen);
- Ingetogen beeld, zowel in hoofdvorm als detaillering;
- Het landhuis bestaat uit 1 ½ bouwlaag met kap.
- Geleed gebouw bestaand uit een compositie met een "binnenerf";
- Inhoud hoofdgebouw ca. 1500 m³;
- Oppervlakte bijgebouwen 75 m².
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;

Dakvorm

- Prominent dak;
- Dakoverstekken en samengestelde dakvormen zijn toegestaan;
- Dakkapellen vormen een onderdeel van het totale architectonische ontwerp en zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

Accenten

- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Schoorstenen zijn toegestaan;
- Aandacht voor entrees.

Kleur- en materiaalgebruik

- Ingetogen (natuurlijk) kleur- en materiaalgebruik (felle kleuren zijn niet toegestaan);
- Gevels: baksteen (roodbruintinten, mangaan, zwart), hout, glas en natuursteen;
- Daken: keramische ongeglazuurde dakpannen (antraciet), zink, riet, leien;
- Kozijnen: hout of staal. Kleur: antraciet of grijs tinten, wit of houtkleur;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.

4.8 Impressie voorgestelde bebouwingstypologie



Afbeelding 19. 1^e impressie voorgestelde bouwvolume, gezien vanaf De Snevert

Kaprichting overwegend “loodrecht” op de Snevert, waarmee ingespeeld wordt op de huidige kaprichting. Wegzijde > Goothoogte linker blok 3 m met nokhoogte 8m (aanzicht vanuit richting Schagen); goothoogte middenstuk 3,5 m met nokhoogte 7,5 m (verbinding tussen linker en rechter blok); goothoogte rechter deel 4 m met nokhoogte 9,5 m; daarnaast een bijgebouw met een goothoogte van 2,85 m en een nokhoogte van 6,4 m.

De opzet van het ensemble is dusdanig gekozen dat het volume zich vanuit alle richtingen schikt in het landschap. Door de verschillende volumes in hoogte te laten variëren ontstaat een ensemble van een hoofdvolume waaraan diverse uitbreidingen zijn gezet. Hiermee wordt ingespeeld op een karakteristiek van het landelijk gebied, namelijk een erf waarop een hoofdgebouw met meerdere aanbouwen, bijgebouwen staat. Daarmee wordt recht gedaan aan de schaal van de locatie.

4.9 Voorgestelde stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting



Afbeelding 20. schematische situatieschets voorgestelde invulling

Afstand tot voorzijde perceel is 19 meter uit de voorste perceelgrens. Kaprichting overwegend “loodrecht” op de Snevert, waarmee ingespeeld wordt op de huidige kaprichting. De opzet van het ensemble is dusdanig gekozen dat het volume zich vanuit alle richtingen schikt in het landschap.

4.10 Ontsluiting en parkeren

De woning wordt net als de bestaande boerderij via de bestaande brug ontsloten op de Snevert.

De parkeernormen zijn gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW-publicaties 'parkeerkencijfers' en 'ASVV 2004'. De parkeernormen uit de nota zijn opgenomen in de gemeentelijke bouwverordening. Het vastleggen van parkeernormen voor ontwikkelingen in het bestemmingsplan / het wijzigingsplan is hierdoor niet nodig; getoetst wordt aan de normen van de bouwverordening.

Parkeren: Afgerond dienen ten minste 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen erf. Hiervoor is ruimte op het perceel.

Parkeren en ontsluiting op de openbare weg vormen geen belemmering voor het wijzigingsbesluit.

4.11 Impressies van de voorgestelde woning



Afbeelding 21. Impressie woning gezien vanuit De Snevert



Afbeelding 22. Impressie entreegevel



Afbeelding 23. Impressie woning



Afbeelding 24. Impressie zijgevel



Afbeelding 25. Impressie woning gezien vanuit de tuinzijde



Afbeelding 26. Impressie achtergevel

5 Omgevingsaspecten

De RUD is om een advies gevraagd met betrekking tot een wijzigingsplan voor perceel Snevert 1a in Schagen. Het advies van de RUD is als bijlage gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het advies van de RUD is verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing.

5.1 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Het betreft hier het omzetten van een Agrarisch bouwblok met bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning in 1 woning. Met dit wijzigingsplan blijft het aantal woningen hetzelfde en worden de agrarische bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Er is daarmee in beginsel sprake van een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit.

De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.2 Geluid

Bij de herziening van een bestemmingsplan wordt de geluidsbelasting door het wegverkeer op woningen (of andere gevoelige functies, of bestemmingen) die binnen deze zone liggen onderzocht. Als daar door het bestemmingsplan bijvoorbeeld nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, dient berekend te worden of deze situatie voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder. Toegestaan is een geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel. Door het college kan buiten de bebouwde kom een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot een geluidsniveau van 53 dB.

Als in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dient in ieder geval te worden vastgesteld of van de wijzigingsbevoegdheid redelijkerwijs gebruik kan worden gemaakt binnen de normen van de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaaï provinciale weg N241

De provincie is voornemens om de N241 tussen Verlaat (kruising N242) en Schagen (aansluiting N248) opnieuw in te richten. Daardoor kan het verkeer veiliger en beter doorstromen en wordt de bereikbaarheid van de regio verbeterd.

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij nieuwe en gewijzigde situaties aan een weg akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Daarbij dienen de te verwachten gevolgen voor de geluidssituatie in beeld te worden gebracht. Wanneer (te) grote negatieve consequenties zullen optreden, moet het onderzoek ook ingaan op mogelijke, geluidbeperkende maatregelen. Hiervoor heeft de provincie akoestisch onderzoek laten uitvoeren.

De provincie heeft aan Goudappel Coffeng opdracht verleend om het benodigde akoestische onderzoek uit te voeren. Het onderzoek is gebaseerd op het Definitieve Ontwerp (DO) van 22 mei 2012. De uitgangspunten en bevindingen van het onderzoek staan beschreven in het [akoestisch onderzoek, bijlage 4](#) bij het inpassingsplan voor de N241. De huidige situatie van dit akoestisch onderzoek beschrijft het jaar 2013. De toekomstige situatie beschrijft het jaar 2025.

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs wegen een geluidszone bevindt. Bij het uitvoeren van akoestisch onderzoek dienen alle woningen die zich binnen de geluidszone van de weg(en) bevinden, te worden beschouwd.

De breedte van de geluidszone hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk dan wel buitenstedelijk gebied. In tabel 2.1 is een overzicht gegeven van de geldende breedtes van geluidszones per type weg.

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

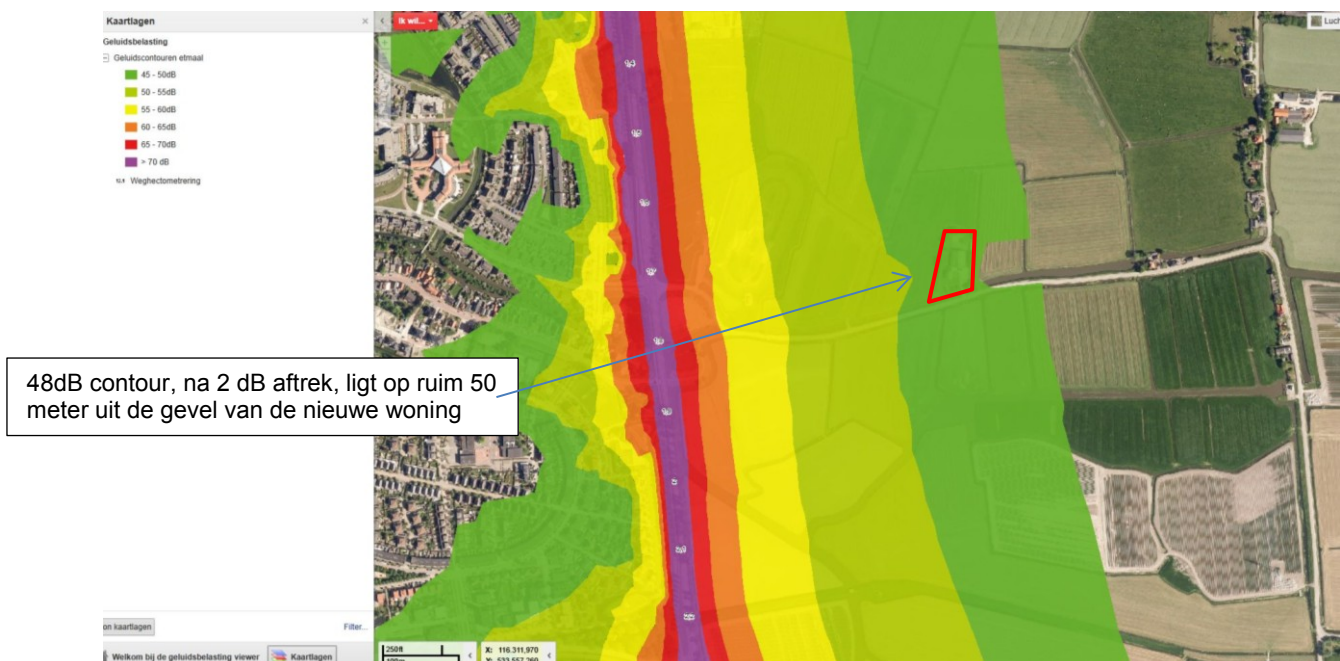
Tabel 2.1: Overzicht breedte geluidszones per wegtype

Hoofddrijbaan

De hoofddrijbaan van de N241 is een 80 km/h-weg en deze ligt voor het grootste deel buiten het stedelijke gebied. Ter hoogte van de dorpskernen gaat het formeel gezien om binnenstedelijke situaties, aangezien de N241 geen autoweg is. De weg bestaat (ook) in de toekomstige situatie uit twee rijstroken en daarmee is de breedte van de geluidszone 200 of 250 m aan weerszijden van de weg. Bij het onderzoek is langs het gehele tracé rekening gehouden met ten minste 250 m.

Perceel Snevert 1a en N241

De bestaande woning op het perceel Snevert 1a ligt op circa 420 meter uit de as van de N241 en daarmee circa 170 meter buiten de geluidzone van 250 meter van de N241. Akoestisch onderzoek is derhalve niet vereist. Van de N241 is een geluidkaart beschikbaar. Vanuit goede ruimtelijke ordening is daarom aan de hand van deze kaart getoetst of de gevelbelasting ligt binnen de voorkeursgrenswaarde van 48dB.



Afbeelding 27. Geluidniveaukaart Provinciale weg 2013-2025 > plangebied rood kader

De geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning ligt volgens bovenstaande geluidkaart, zonder aftrek, tussen 50 en 45 dB. De aftrek voor een vanaf 70km weg is 2 dB. De gevelbelasting komt dan onder de 48dB en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB.

Wegverkeerslawaaï van De Snevert



Afbeelding 28. Geluidniveaukaart De Snevert d.d. oktober 2013

De nieuwe woning ligt op dezelfde afstand uit de weg als de bestaande woning. De gele zone ligt zonder aftrek tussen 58 en 53 dB. Voor wegen met snelheden lager dan 70 km/uur is de aftrek 5 dB. De rand van de gele zone wordt dan 48 dB. De nieuwe woning ligt 33 meter uit de as van de weg en 13 meter achter de 48dB contour. De gevelbelasting op de nieuwe woning is daarmee lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48dB.

Railverkeerslawaaï

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaaï

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Geluid van weg, rail, industrie en vliegverkeer vormen geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.3 Bodem

In het kader van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Schagen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het bodemonderzoek en van het asbestonderzoek in de verhardingslaag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor een beknopt overzicht wordt verwezen naar de conclusies en aanbevelingen in combinatie met de boorpuntenkaart in bijlage I en de foto's in bijlage II.

Samenvatting conclusies en aanbevelingen van bovengenoemd onderzoek.

De milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Snevert 1A te Schagen is vastgelegd.

Bodemonderzoek:

De onderzoeksresultaten vormen volgens het rapport geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Asbest onderzoek:

De puinverharding blijkt asbesthoudend. Er is sprake van een zogenaamde asbestweg. Deze dient te worden gesaneerd. Er dient een plan van aanpak te worden opgesteld, dat wordt ingediend bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Na goedkeuring van dit plan kan een aannemer die daarvoor gecertificeerd is de werkzaamheden verrichten, waarbij het in acht nemen van alle vereiste procedures en veiligheidsvoorschriften van belang is. Er is een intensieve controle op dergelijke werkzaamheden.

Conclusie bodemonderzoek

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodem geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan, mits daaraan wordt verbonden dat de asbesthoudende puinverharding op het erf wordt gesaneerd.

5.4 Slopen bestaande bebouwing

Voor de bestaande bebouwing wordt een sloopvergunning aangevraagd.

5.5 Externe veiligheid

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 (vastgesteld op 23 december 2008)

In juni 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de milieuvergunningverlening.

Bij het werken met gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport ervan kunnen ongelukken gebeuren met effecten voor de omgeving van deze activiteiten. Het gaat om een kleine kans met soms grote gevolgen. In het begrip risico zijn kansen en effecten aan elkaar gekoppeld. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. De uitvoering van dit externe veiligheidsbeleid is vooral een taak van het rijk, provincies en gemeenten. Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd: n.v.t.

- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding: op circa 2,5 km.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van bovenstaande risicobronnen. Ook het wijzigingsplan zelf levert geen bijdrage aan het ontstaan van nieuwe onveilige situaties.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

"Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Volgens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Schagen liggen in, of in de nabijheid van de locatie Snevert 1a geen bedrijven, of andere functies die overlast kunnen veroorzaken voor, of beperkt worden door de voorgestelde functie wonen.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.7 Geur:

De Kaart leefklimaat Schagen op basis van indicatieve achtergrondbelasting (Quickscan geurhinder wet geurhinder en veehouderij, gemeente Schagen) geeft aan dat het leefklimaat in het overgrote deel van de gemeente zeer goed is. Dit geldt ook voor het plangebied Snevert 1a en omgeving.

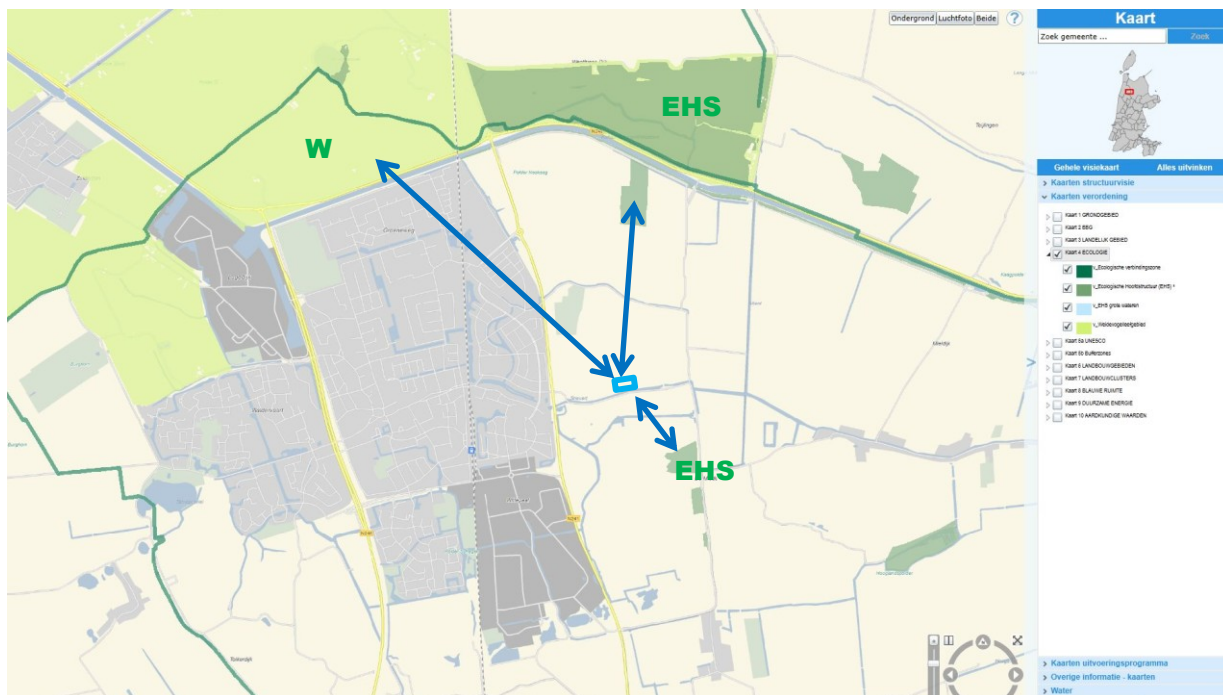
Geur vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.8 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrictlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden



Afbeelding 29. Structuurvisie Noord-Holland: EHS en Vogelweidegebied (plangebied blauw kader)

Het plangebied, blauw kader in bovenstaande afbeelding, ligt op ten minste 1800 meter van weidevogelleefgebied (W) en op ten minste 500 meter van de Ecologische hoofdstructuur (Lepelaarspoel).

Er is derhalve met deze ontwikkeling geen sprake van een verslechtering of verstoring van het weidevogelleefgebied of van de Ecologische hoofdstructuur.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project.

5.8.1 Quickscan natuur Snevert 1a

Bij het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen zit een Milieu effect rapportage (Mer). Onderstaande informatie over Flora en fauna in het landelijk gebied Schagen, is t.b.v. deze natuurtoets overgenomen uit deze Mer Landelijk gebied Schagen. Het betreft een recente Mer van maart 2013.

Vogels

De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Deze vogelnesten voor eenmalig gebruik zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Dit geldt niet voor de Steenuil, Kerkuil en Huismus die zijn opgenomen in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009).

Bij het verbouwen en aanpassen van boerderijen dient onderzocht te worden of jaar rond beschermde nestlocaties in het geding zijn. Bij aanwezigheid van jaar rond beschermde nesten dienen passende maatregelen genomen te worden, zoals het aanbieden van voldoende nieuwe nestplaatsen, om de functionaliteit van de rust en verblijfplaats te waarborgen.

Zoogdieren

Het aanpassen en moderniseren van bestaande boerderijen en bedrijfsgebouwen heeft mogelijk een negatief effect op gebouw bewonende vleermuizen die gebruik maken van oude lege zolders, ruimten in spouwmuren of onder de dakbekleding.

Het verstoren van vaste rust en verblijfplaatsen van strikt beschermde (tabel 3 soorten) mag niet plaatsvinden zonder ontheffing in het kader van de Flora en faunawet. Daarnaast dienen mitigerende maatregelen opgenomen te worden.

Amfibieën

Bij het uitvoeren van werkzaamheden in watergangen, door het aanpassen van bouwblokken, waarin mogelijk algemeen beschermde soorten (tabel 1) aanwezig zijn dient gewerkt te worden conform de zorgplicht.

Flora

Het bestemmingsplan heeft naar verwachting geen effecten op het beschermde flora aangezien deze niet op de planlocaties van eventuele bouwblokken zijn te verwachten. Uitbreiding van het bouwblok vindt plaats op bestaande bedrijven; geen locatie waar beschermde flora is te verwachten.

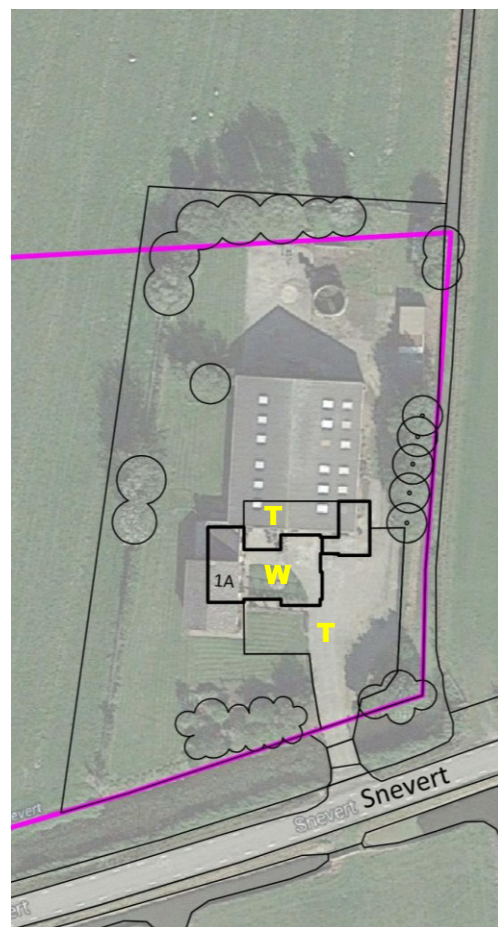
Vissen

Indien er bestaande watergangen verplaatst dienen te worden is het noodzakelijk om het werk conform een goedgekeurde gedragscode uit te voeren.

Vlinders, libellen en overige beschermde soortgroepen

Het bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen heeft geen effecten op het beschermde soorten in het kader van de Flora en faunawet aangezien er geen beschermde soorten voorkomen. Mogelijk komen wel algemene soorten voor. Indien er geen water gedempt wordt en bouwvlakken worden uitgebreid, is er geen aanleiding tot aantasting van deze soorten.

Op basis van vorenstaande informatie is onderstaande Quickscan natuur voor het perceel Snevert 1a uitgevoerd,



Voorgestelde situering nieuwe woning (W) en
terrein inrichting (T) t.p.v. bestaande bebouwing
en bestaande verharding.

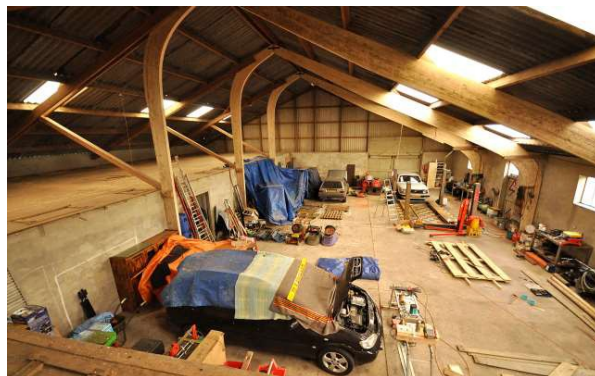
Afbeelding 30. Luchtfoto bestaande situatie (Google maps)

In het kader van het normale beheer en onderhoud zijn de tuin, het erf en de schuur opgeruimd en in goede staat van onderhoud.



Afbeelding 31. impressie bestaande situatie woning en schuur.

De bestaande woning en de schuur grenzen of aan erfverharding, of aan een goed onderhouden tuin die grotendeels bestaat uit gazon.



Afbeelding 32. impressie bestaande situatie interieur schuur.

In onderstaande is de bestaande situatie nagelopen aan de hand van de op de voorgaande bladzijden opgenomen informatie uit de Mer, d.d. 21 maart 2013, van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen..

Vogels

De opgaande beplanting langs de randen van het erf en de tuin worden gehandhaafd. Werkzaamheden vinden alleen plaats t.p.v. de bestaande bebouwing en de bestaande verharding. Sloop- en bouwwerkzaamheden zullen buiten het broedseizoen een aanvang nemen.

Zoogdieren

Volgens de eigenaar bevatten woning en schuur geen openingen voor vleermuizen. Het erf heeft relatief weinig opgaande beplanting en het ligt solitair in open agrarisch gebied. Een en ander geeft geen aanleiding voor de vestiging van vleermuizen.

Amfibieën

Er worden geen werkzaamheden verricht aan watergangen.

Flora

Voorliggende locatie betreft een bestaand agrarisch bouwblok. Volgens de Mer is beschermde flora niet op de bestaande bouwblokken te verwachten.

Vissen

Er worden geen werkzaamheden verricht aan watergangen.

Vlinders, libellen en overige beschermde soortgroepen

Indien er geen water gedempt wordt en bouwvlakken worden uitgebreid, is er geen aanleiding tot aantasting van deze soorten.

De bestaande schuur en woning zijn redelijk modern. Schuur en woning hebben volgens de eigenaar geen openingen voor het binnendringen van dieren en/of vogels.

Tegen de achtergrond van vorenstaande informatie wordt geconcludeerd dat de bestaande situatie geen aanknopingspunten biedt voor vestiging van beschermde plant- en diersoorten.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.9 Bestaande kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bestaande kabels en leidingen.

5.10 Waterhuishouding

Wateraspecten worden van meet af aan meegenomen bij ruimtelijke plannen en besluiten.

Naast het aanvragen van omgevingsvergunningen (voor de activiteiten bouwen en/of aanleggen) is een initiatiefnemer wettelijk verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op basis van de Keur of de WvO (Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren) bij het Hoogheemraadschap. Hierbij dient ook te worden nagegaan of een vergunning vereist is wanneer bij de ingreep (tijdelijke) lozingen van grond- en oppervlaktewater plaats zullen vinden en/of wanneer uitlogende bouw- en andere materialen worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of met regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd met het oppervlaktewater. Als regelgeving is de Waterwet van toepassing. Toetsing is ook altijd verplicht bij het dempen van wateren en wanneer de ingreep plaatsvindt in, op of boven bestaand water, oevers, waterkeringen en/of de beschermings- dan wel veiligheidszones daarlangs, in boezemland en in buitendijks gebied.

Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om in beperkte mate verhardingstoename te realiseren. Een toename van het verhard oppervlak kan leiden tot versnelde afvoer van het regenwater en ongewenste peilstijgingen in het nabijgelegen oppervlaktewater. Om ongewenste peilstijgingen als gevolg van versnelde afstroming van toegenomen verhard oppervlak te compenseren verlangt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier dat compenserende maatregelen worden getroffen in de vorm van het graven van additioneel oppervlaktewater. Voor een toename van het verhard oppervlak hanteert het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een pragmatische ondergrens van 800 m². Beneden de 800 m² hoeft geen rekening gehouden te worden met compenserende maatregelen.

Bebouwing: Binnen de plangrenzen van dit wijzigingsplan wordt volgens de bouwregels van de bestemming Wonen circa 300 m² aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Daartegenover wordt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt met een oppervlak van circa circa 670 m², bestaande uit schuren en bedrijfswoning. Per saldo is er daardoor sprake van een afname van de bebouwing met circa 370 m².

Verharding: Binnen de plangrenzen van dit wijzigingsplan wordt nieuwe verharding verwacht met een oppervlakte van circa 650 m². Daartegenover wordt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan bestaande verharding verwijderd met een oppervlak van circa 1.100 m². Per saldo is er daardoor sprake van een afname van de verharding met circa 450 m².

De verwachte afname aan oppervlakte verharding en bebouwing is circa 450 + 370 = circa 820 m². De waterkwantiteit vormt daarmee geen belemmering voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.10.1 Digitale watertoets d.d. 15 december 2014:

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is op 15 december 2014 het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Wijzigingsplan Snevert 1a*.

De digitale watertoets is als bijlage bij de toelichting van dit wijzigingsplan gevoegd.

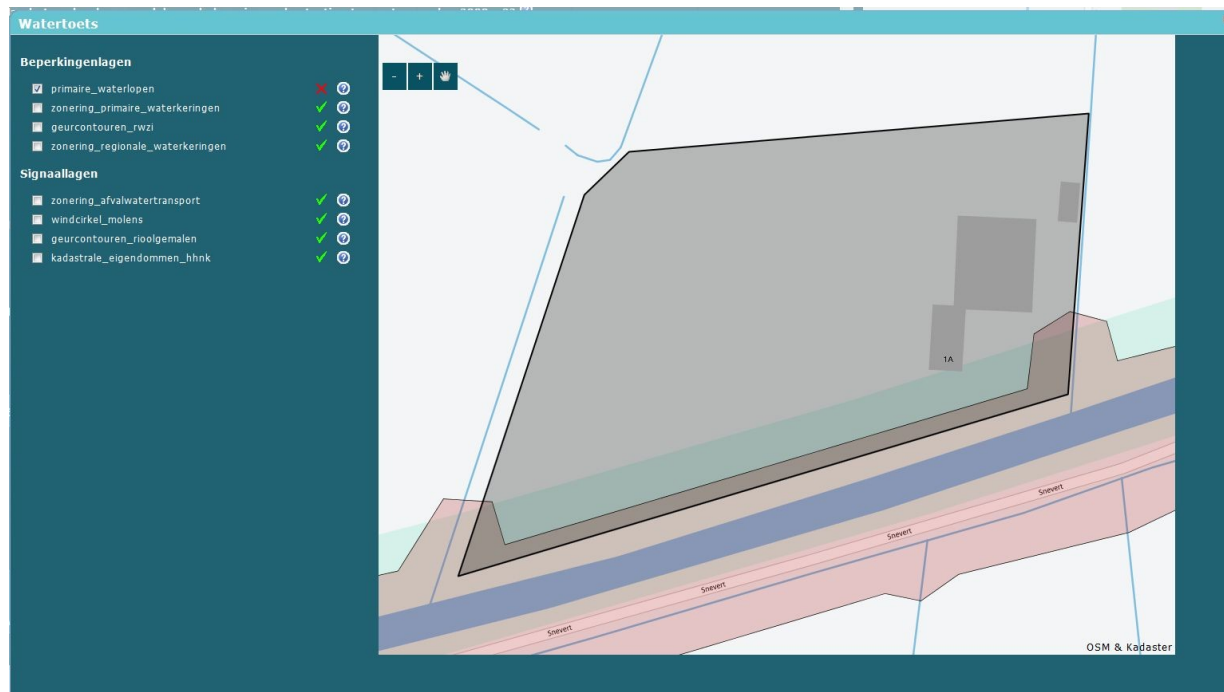
Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap.

Hieronder staan de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is: Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering primaire waterlopen

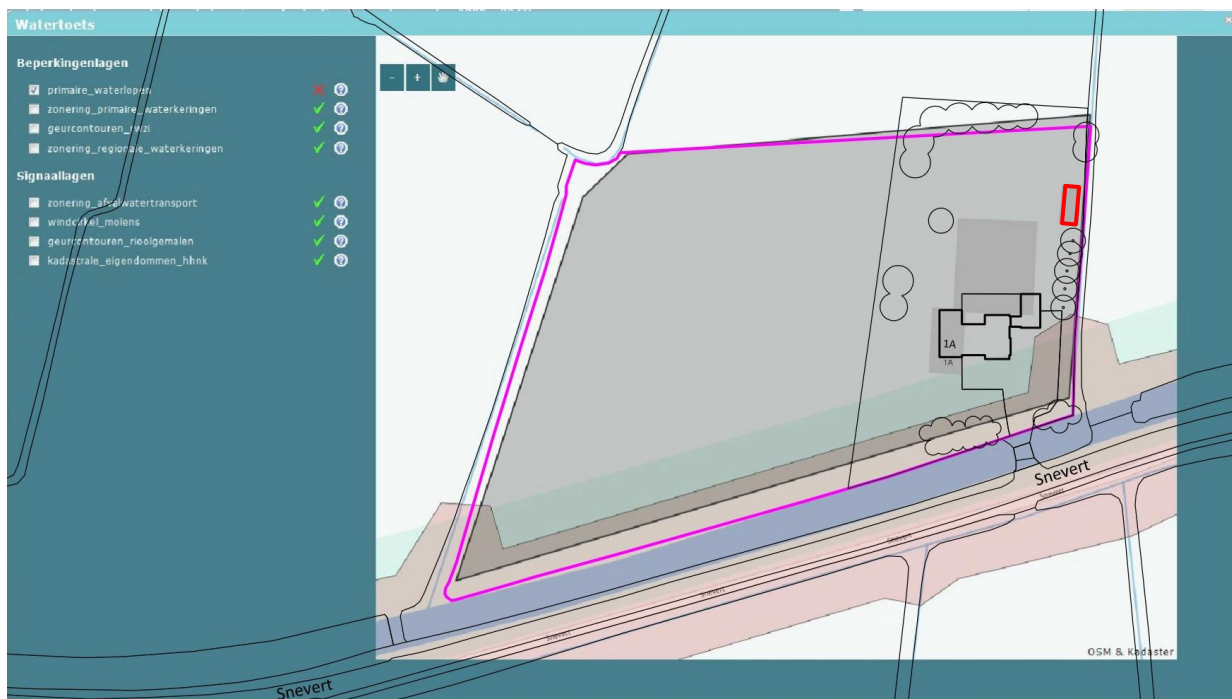
Het hoogheemraadschap neemt binnen drie weken contact op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

Resultaten overleg met het hoogheemraadschap p.m.



Afbeelding 33. Beperkingsgebied (grijs) dat geraakt is, betreft: - Zonering primaire waterlopen (roze)

Met het plangebied wordt de beperkingenlaag "Zonering primaire waterlopen" geraakt, zie onderstaande kaart.



Afbeelding 34. Nieuwe woning en beperkingenlaag - Zonering primaire waterlopen

Het bouwvlak van de woning + bijgebouw liggen echter buiten de beperkingenlaag- Zonering primaire waterlopen, zie bovenstaande afbeelding.

Er worden geen waterlopen gewijzigd. Werkzaamheden die plaatsvinden binnen 5 meter van een bestaande waterloop, is het slopen van een bijgebouw (rood kader).

Het afvalwater en het hemelwater > via een gescheiden stelsel: hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. In de buurt van dit perceel is geen gemeentelijke riolering aanwezig. Lozen van vuilwater op het oppervlakte water gebeurt met tussenkomst van een IBA (min 6 m³) Een lozing op het oppervlakte water moet worden gemeld bij het hoogheemraadschap.

Reactie van het waterschap d.d. 21 en 22 januari 2015

Op 15 december 2014 is via de digitale watertoets een verzoek om watertoets ingediend voor het wijzigingsplan Snevert 1A, Schagen. Ons registratienummer hierbij is 14.60852. Zie de bijlage. Het hierbij aangegeven plangebied viel deels binnen de zonering primaire waterlopen. Hierdoor moet voor het plan een zogenaamde 'normale' procedure voor de watertoets worden gevoerd. Onderstaand de reactie van het waterschap.

In de geleverde bij het plan behorende toelichting wordt aangegeven dat er geen waterlopen zullen worden gewijzigd. Verder wordt aangegeven dat de enige werkzaamheden binnen vijf meter uit een bestaande waterloop het slopen van een bijgebouw betreft. Dit is overigens langs een secundaire waterloop. Dit vormt geen problemen voor de waterhuishouding.

Verder geeft u in onderstaande e-mail aan dat aangezien er geen openbaar riool langs de Snevert loopt (voor zover jullie bekend) het vuilwater van de woning via een IBA-systeem op het oppervlaktewater zal worden geloosd. U vraagt of hier nog een aparte aanvraag voor moet worden gedaan. Hier ga ik onder onderstaande kopje **Kwaliteit** op in.

Kwaliteit

Bij verbouw, herbouw en nieuwbouw is het uitgangspunt dat hemelwater gescheiden wordt van het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater van schone oppervlakken kan direct worden afgekoppeld naar het nabijgelegen oppervlaktewater of het gemeentelijk hemelwaterriool. In dit licht raden wij aan om terughoudend om te gaan met de toepassing van uitlopende materialen zoals koper, lood en zink als dakbedekking. Bij een grootschalige toepassing (bijv. het gehele dak uitgevoerd in zink of koper of koperen dakgoten) kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn om te voorkomen dat er waterkwaliteitsproblemen ontstaan of de afzet van de bagger problematisch wordt. Hierbij geldt het kostenveroorzakersbeginsel.

De gemeente heeft een aansluitverplichting voor het huishoudelijk afvalwater. Indien de afstand tussen de locatie en het gemeentelijke rioleringsstelsel te groot is, is ontheffing van de aansluitplicht noodzakelijk. Voor nieuwe lozingen op het oppervlaktewater is een zuiverende voorziening in de vorm van een septictank (IBA 1 of IBA 2) verplicht. In de toelichting zien wij graag terug hoe met het huishoudelijk afvalwater wordt omgegaan.

Hierover wordt aanvullend overleg gevoerd met de gemeente. De gemeente bespreekt dit waar nodig dan weer met het hoogheemraadschap. Een IBA of septictank moet natuurlijk voldoende capaciteit hebben. Er kan bijvoorbeeld niet zomaar bedrijfsafvalwater op worden aangesloten. Dat laatste is hier niet aan de orde. Dit wijzigingsplan betreft een woonbestemming.

Als er een afvoer vanuit de IBA wordt gemaakt naar een waterloop, dan moet voor een dergelijke afvoer, en ook andere afvoeren naar waterlopen, een watervergunning worden aangevraagd of melding gedaan bij het hoogheemraadschap. Het hoogheemraadschap beoordeelt dan of watervergunning moet worden verleend of dat een melding volstaat. Dat hangt onder meer af van de afvoerende debieten.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen en het aanvragen is te vinden op www.hhnk.nl. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om de formulieren zo volledig mogelijk in te vullen. Denkt u in het bijzonder aan de goedkeuring van eventuele belanghebbenden die gehoord moeten worden voor het verlenen van de vergunning/ontheffing. Voor extra vragen betreffende het indienen van een ontheffings- en/of vergunningsaanvraag kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.

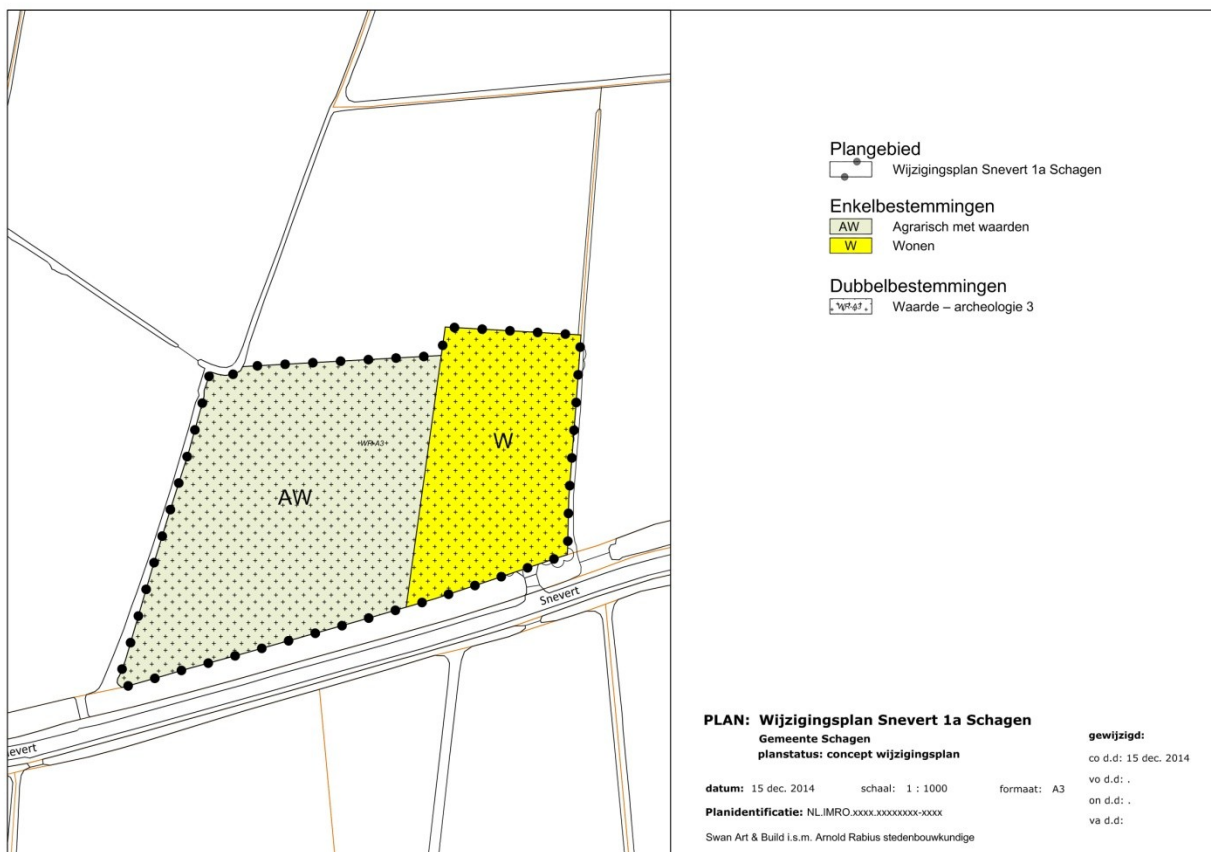
Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoek ik u vriendelijk me een geactualiseerde versie toe te sturen.

Waterhuishouding vormt geen belemmering voor het nemen van het wijzigingsbesluit.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan. Bij het wijzigingsplan hoort een tekening, de verbeelding met het Planidentificatie nummer: NL.IMRO.0441.WPBGSSnevert1a-VA01. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen.



Afbeelding 35. Verbeelding Wp Snevert 1a

In dit wijzigingsplan worden opgenomen, de bestemmingen Agrarisch met waarden en Wonen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Relatie met vigerend bestemmingsplan

In dit wijzigingsplan is volgens de wijzigingsregels de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen 2014.

Doelstelling van dit wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Snevert 1a maakt de volgende initiatieven mogelijk op het perceel Snevert 1a:

- bouw van 1 nieuwe woning met bijbehorende erven en tuinen;
- weg bestemmen van het voormalige agrarische bouwvlak d.m.v. de bestemming Wonen en de bestemming Agrarisch met waarden.

Het Wijzigingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van de gronden.

Planopzet

Het wijzigingsplan blijft onderdeel van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen en bestaat uit toelichting, regels en verbeelding. Het wijzigingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit wijzigingsplan. De regels en de verbeelding zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om te bouwen.

Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de **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 moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de **bestemmingsregels**. De bestemmingen **Agrarisch met waarden** (artikel 3) en **Wonen** (artikel 4) en de dubbelbestemming **Waarde – Archeologie – 3** (artikel 5), zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het derde hoofdstuk bevat de **algemene regels**. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de algemene regels uit het geldende bestemmingsplan.

Het vierde hoofdstuk bevat de **Overgangs- en slotregels**, die zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid na te gaan kan iedereen zijn mening over deze ontwikkeling bij de gemeente indienen. Hiervoor wordt de wettelijke procedure gevolgd.

Het voorontwerp wijzigingsplan is opgestuurd naar de overlegpartners. Er zijn geen reacties van de overlegpartners binnengekomen.

Vervolgens wordt het ontwerp wijzigingsbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend, worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze, worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een wijzigingsplan betreft voor de bouw van één woning. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

7.3 Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Omdat sprake is van de bouw van woningen wordt deze aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Om het kostenverhaal te verzekeren is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over de plankosten en het verhalen van eventuele planschade.

8 Bijlagen bij de toelichting

Verkennend Bodemonderzoek

Digitale watertoets

Welstandsadvies

Advies RUD

Natuurtoets