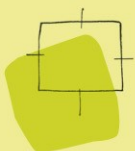


Wijzigingsplan
Grote Sloop 452 te Oudesluis

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

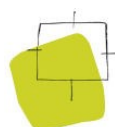
Wijzigingsplan
Grote Sloot 452 te Oudesluis

V A S T G E S T E L D

Inhoud

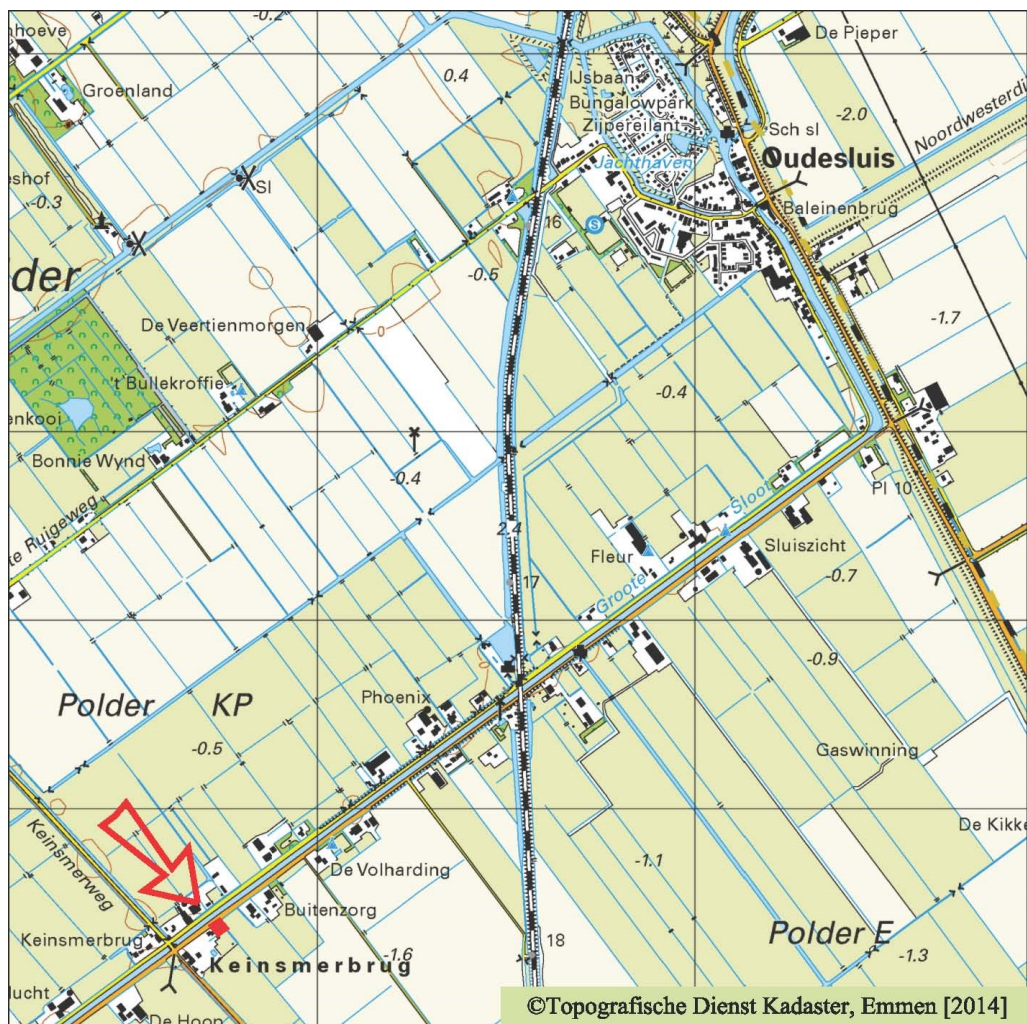
Toelichting + bijlagen
Regels
Verbeelding

7 februari 2017
Projectnummer 218.30.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtsk kaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Leeswijzer	5
1.3	Plangebied	6
2	Voornemen	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Toetsing	9
3.1	Provinciaal beleidskader	9
3.1.1	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
3.2	Gemeentelijk beleidskader	10
3.2.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'	10
3.2.2	Woningbouwbeleid	10
3.3	Planologische randvoorwaarden	11
3.3.1	Straat- en bebouwingsbeeld	11
3.3.2	Verkeersveiligheid	11
3.3.3	Sociale veiligheid	12
3.3.4	Milieusituatie	12
3.3.5	Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden	14
3.3.6	Watersituatie	15
3.4	Slotconclusie	15
4	Juridische vormgeving	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Planregels	17
5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.2	Economische uitvoerbaarheid	19

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Het perceel aan de Grote Sloot 452 te Oudesluis is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld 18 mei 2016), bestemd als 'Bedrijf'. Het was tot enige tijd geleden in gebruik door een transportbedrijf. In de huidige situatie worden de loods en de bedrijfswoning alleen nog gebruikt ten behoeve van wonen. De huidige eigenaren willen graag de bestemming van het perceel afstemmen op het huidige gebruik en hiermee de bestemming wijzigen naar 'Wonen'.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met de mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in onder andere de bestemming 'Wonen'. Hiermee kan het planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt om de bestemming van het perceel te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.

1.2

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hierna een hoofdstuk waarin het voornemen wordt beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het voornemen getoetst aan relevante beleidskaders en de relevante wet- en regelgeving. Ten slotte besteedt hoofdstuk 4 aandacht aan de juridische vormgeving en licht hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het voornemen toe.

1.3

Plangebied

Het voornemen betreft een perceel aan de Grote Sloot 452 te Oudesluis in de gemeente Schagen. In voorgaande overzichtskaart is de locatie van het plangebied weergegeven. Onderstaand figuur geeft een gedetailleerde weergave van het plangebied.

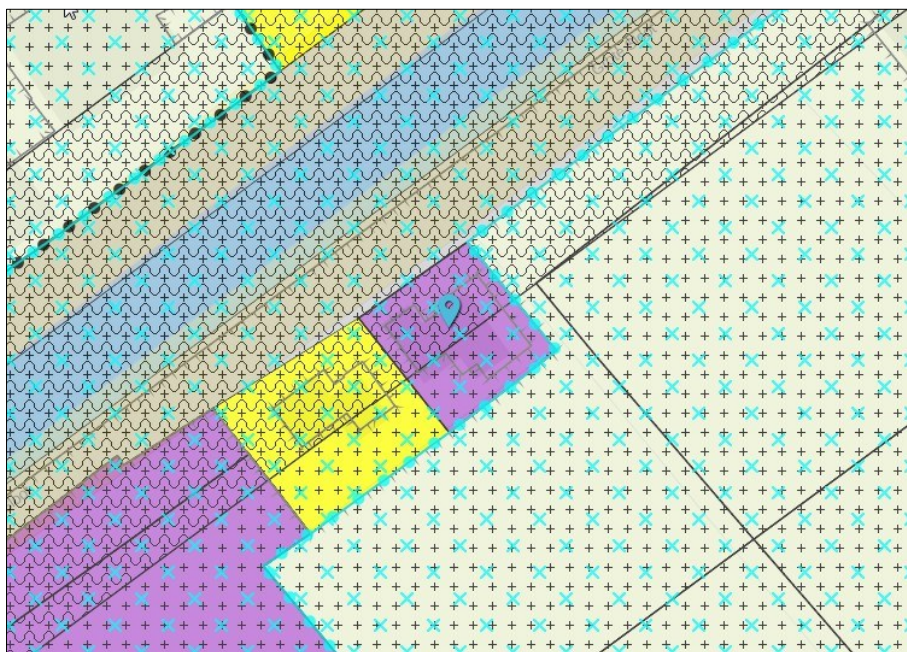


Figuur 1. Uitsnede plangebied Grote Sloot 452 te Oudesluis

2.1

Huidige situatie

In de huidige situatie is het perceel bebouwd met een bedrijfshal en een daarbij horende bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' draagt het perceel de enkelbestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Op het perceel ligt een bouwvlak waarbij er een maatvoering geldt voor het perceel van een maximum bebouwingspercentage van 70%. Daarnaast heeft het perceel de gebiedsaanduiding 'Overige zone - weidevogelleefgebied'.



Figuur 2. Uitsnede plangebied bestemmingplan 'Buitengebied Zijpe'

'Bedrijf'

Het perceel is hiermee bestemd voor bedrijven die zijn opgenomen in categorie 1 en 2 van de bijlage 'Bedrijfsactiviteiten' behorend bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'. Deze zijn ook bestemd voor bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

'Waterstaat - Waterkering'

De gronden aangewezen voor 'Waterstaat - Waterkering' zijn bestemd voor de waterkering en de waterbeheersing. Daarnaast zijn ze bestemd voor de overige bestemmingen die op de gronden zijn toegewezen.

‘Waarde - Archeologie 3’

De gronden aangewezen voor ‘Waarde - Archeologie 3’ zijn bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Daarnaast zijn ze bestemd voor de overige bestemmingen die op de gronden zijn toegewezen.

‘Overige zone - Weidevogelleefgebied’

Voor de gronden met de aanduiding ‘Overige zone - Weidevogelleefgebied’ geldt dat werkzaamheden die een peilverlaging tot gevolg hebben of kunnen hebben, slechts toelaatbaar zijn indien daarvoor het graslandkarakter en de functie van de gronden als broed- en fourageergebied voor weidevogels niet worden aangetast of verstoord.

2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het perceel bestemd worden voor de enkelbestemming ‘Wonen’, de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’, de aanduiding ‘Overige zone - weidevogelleefgebied’ en het bestaande bouwvlak.

In de bestemming ‘Wonen’ zijn, zoals in het moederplan, de gronden bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.

Ten behoeve van het wonen wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Het gaat dus slechts om een functiewijziging.

Toetsing 3

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is dit wijzigingsplan getoetst aan het geldende provinciale en gemeentelijke beleidskader en de daaruit voortvloeiende wet- en regelgeving. In onderstaande paragrafen vindt deze toetsing plaats. Aan de hand hiervan kunnen we concluderen dat het geldende beleidskader de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan niet in de weg staat.

3.1

Provinciaal beleidskader

3.1.1

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben op 27 juni 2016 de “Provinciale Ruimtelijke Verordening” (PRV) vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het Landelijk Gebied als het Bestaand Bebouwd Gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Binnen de PRV wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. Nieuwe functies als wonen, bedrijven en kantoren mogen alleen worden gerealiseerd binnen het BBG. In het landelijk gebied zijn deze in principe niet toegestaan om onnodige verstedelijking te voorkomen.

Het plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied. In het huidige bestemmingsplan is reeds een stedelijke functie (Bedrijf) toegestaan. Met het wijzigingsplan verandert de functie in Wonen ten behoeve van de bestaande bebouwing. Binnen Bestaand Bebouwd gebied is deze stedelijke functie toegestaan. Het bouwvlak blijft onveranderd. Er is dus geen sprake van een toename aan bebouwing(smogelijkheden). Het ruimtelijk effect van de nieuwe bebouwingsmogelijkheden op woon- en leefklimaat wordt verder in dit hoofdstuk beschreven.

Ook op andere aspecten dan “BBG” is geen strijd met het provinciaal belang aanwezig zoals verwoord in de verordening. Alles overziend is er dan ook geen strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.2

Gemeentelijk beleidskader

3.2.1

Bestemmingsplan ‘Buitengebied Zijpe’

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Zijpe’, vastgesteld op 18 mei 2016. Het heeft hierin de enkelbestemming ‘Bedrijf’, de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’, de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’, een bouwvlak en een maatvoering van een maximale bebouwingspercentage van 70% en de gebiedsaanduiding ‘Overige zone - weidevogelleefgebied’. In het voorgaande hoofdstuk zijn de mogelijkheden van deze bestemming reeds besproken.

Binnen deze bestemming geldt een wijzigingsbevoegdheid voor de mogelijkheid om de bestemming onder andere te wijzigen in ‘Wonen’. Hiervoor geldt dat:

- de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels respectievelijk de artikelen 30 ‘Wonen’ van overeenkomstige toepassing zijn.

Op het perceel was een transportbedrijf gevestigd, inmiddels zijn deze activiteiten beëindigd en worden de woning en loods alleen nog gebruikt ten behoeve van wonen. Met deze reden willen de initiatiefnemers graag de bestemming ook veranderen in ‘Wonen’. Het gaat hier enkel om een functiewijziging waarmee volledige beëindiging van bedrijfsactiviteiten aan de orde is. Aan de overige aspecten wordt voldaan.

Daarnaast mag er, door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In paragraaf 3.3 is aan bovengenoemde aspecten getoetst.

3.2.2

Woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid is op regionaal niveau vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK).

Het betreft hier een convenant over de ruimte voor woningbouw tot 2020 waaraan de gemeenten en de provincie Noord-Holland zich hebben verbonden op 28 oktober 2015.

In het onderhavige geval bestond er in de oude situatie een bedrijfswoning en wordt dit met dit wijzigingsplan omgezet naar een gewone woning. Dit heeft dus geen invloed op de woningvoorraad. Het plan is niet in strijd met het woningbouwbeleid.

3.3

Planologische randvoorwaarden

Op grond van de voorwaarden uit het bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan te worden getoetst. Vanuit het geldende bestemmingsplan geldt dat er geen onevenredige aantasting plaats mag vinden van:

- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.1

Straat- en bebouwingsbeeld

Als gevolg van de functiewijziging verandert er niets aan het straat- en bebouwingsbeeld. De huidige woning en bedrijfsgebouwen blijven intact. In relatie tot de bouwvoorschriften passend bij 'Wonen' is hier sprake van een surplus aan bebouwing. Deze zijn evenwel vergund en dienen daarmee als bestaande situatie te worden beschouwd.

3.3.2

Verkeersveiligheid

Het perceel is vrijwel direct aan de weg gelegen, waarop de bestemming 'Verkeer' ligt. Met de toekomstige bestemming 'Wonen' is in de bouwregels beschreven dat de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemming 'Verkeer' niet minder mag bedragen dan 4 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

In de huidige situatie is de afstand van de woning, het hoofdgebouw, circa 4 meter. In de toekomstige situatie vinden er geen bouw of sloopwerkzaamheden plaats waarmee het hoofdgebouw eventueel dichterbij de bestemming 'Verkeer' komt te liggen. In de feitelijke situatie verandert er niets. Hiermee kan er dan ook worden voldaan aan de gestelde regels binnen de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast verandert de functie van een bedrijfsfunctie met meer bedrijfsverkeer naar de woonfunctie met overwegend personenautoverkeer. De hoeveelheid verkeer zal vermoedelijk afnemen. Er vindt dan ook geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersveiligheid maar eerder een verbetering.

3.3.3

Sociale veiligheid

Het plan leidt niet tot ruimtelijke ingrepen en derhalve ook niet tot een aantasting van de sociale veiligheid.

3.3.4

Milieusituatie

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

Wegverkeerslawaaï

ONDERZOEK

In de nabijheid van het plangebied ligt een weg waar een maximale snelheid van 60km/uur is toegestaan. Aldus de geluidskaart van het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu¹ is in het plangebied de geluidsbelasting op de woning grotendeels 56-60dB en overschrijdt hiermee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' verandert er feitelijk niets, er vinden geen bouw of sloopwerkzaamheden plaats. Met deze reden kunnen geen maatregelen worden afgedwongen om de geluidbelasting op de woning te verlagen. De hogere geluidbelasting valt hiermee onder de verantwoordelijkheid van de bewoners. Omdat er feitelijk niets verandert, wordt de uitvoerbaarheid van het voornemen niet door wegverkeerslawaaï belemmerd.

Bodemkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit ten minste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit.

¹ Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, raadpleegbaar via: www.rivm.nl/geluid

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

In juli 2016 heeft APS Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Grote Sloot 452 te Oudesluis². Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van dit bodemonderzoek komt het volgende naar voren. Er zijn geen aanwijzingen dat er asbest aanwezig is. Daarnaast zijn er wel lichte verontreinigingen gevonden in de bovengrond, waarvan zink, cadmium, lood, minerale olie en PCB. Ook zijn er lichte verontreinigingen aangetroffen in het grondwater met molybdeen en barium.

ONDERZOEK

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat deze lichte verontreinigingen niet leiden tot een belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit voornemen.

CONCLUSIE

Externe veiligheid

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

WET- EN REGELGEVING

Het voornemen betreft functiewijzigingen waarmee er niets verandert in de omvang van het aantal personen dat zich in het plangebied bevindt. Hiermee vinden er geen veranderingen plaats in het aspect externe veiligheid.

ONDERZOEK

Het voornemen mag wat betreft externe veiligheid dan ook als uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming, zoals vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1988 (Nbw 1998), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de provinciale ruimtelijke verordening, en de soortbescherming die is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw).

WET- EN REGELGEVING

² APS Milieu BV (2016) Verkennend Bodemonderzoek R16-B511, Haarlem, juli 2016.

ONDERZOEK	Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de Natuurbeschermingswet is beschermd. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen beschermde gebieden noch maakt het plangebied deel uit van gebieden die van belang zijn voor de Ecologische hoofdstructuur. Verder is er geen sprake van een extern effect op beschermd Natura 2000-gebied. Invloed op beschermde natuurgebieden is dan ook niet aan de orde. De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. Deze wet bepaalt dat bij ruimtelijke projecten rekening moet worden gehouden met beschermde plant- en diersoorten. Met de wijzigingsprocedure wordt een functiewijziging mogelijk gemaakt zonder dat die tot ruimtelijke ingrepen leidt. De functiewijziging van dit plan zal dan ook geen invloed hebben op eventueel aanwezige plant- of diersoorten op het perceel.
CONCLUSIE	Er is geen sprake van onevenredige invloed op de natuurlijke waarden van het omliggende en het plangebied.
	3.3.5 Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden
WET- EN REGELGEVING	Bedrijfshinder Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen. In de geactualiseerde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt een richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven. In de meeste gevallen kunnen deze minimale afstanden worden aangehouden tussen een bedrijf en hindergevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering of na milieutechnisch onderzoek kan en mag hiervan worden afgeweken.
ONDERZOEK	Het plangebied ligt in het buitengebied van de voormalige gemeente Zijpe. Een woning kan beschouwd worden als een hindergevoelige functie. Dat geldt ook voor een bedrijfswoning. De naastgelegen bedrijvigheid betreft een agrarisch loonbedrijf in zuidwestelijke richting op de Keinsmerweg 103. Een agrarisch loonbedrijf kan volgens de publicatie van de VNG ingedeeld worden in bedrijvigheid categorie 3.1. Hiervoor geldt de grootste richtafstand van 50 meter. De afstand van de nieuwe woonbestemming tot aan deze bedrijfsbestemming bedraagt ruim 30 meter.

In noordoostelijke richting, op het perceel aan de Grote Sloop 454, zijn de gronden 'Agrarisch' bestemd en hebben een bouwvlak. Binnen het bouwvlak kan een agrarisch bedrijf zich vestigen. Deze agrarische gronden met bouwvlak bevinden zich op een afstand van circa 7 meter van de gevel van de woning van de Grote Sloop 452. De daadwerkelijke afstand van het te vestigen bedrijf wordt bepaald door zijn milieucategorie, zodat geen overlast optreedt voor de woning.

Zowel de agrarisch gronden met bouwvlak, als het naastgelegen agrarisch loonbedrijf voldoen niet aan de te hanteren richtafstand. Met de functiewijziging verandert er feitelijk niets aan de afstand tussen de (bedrijfs)woning en de omliggende bedrijvigheid. Daarnaast maakt het voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid niet uit of de woning in gebruik is ten behoeve van bedrijfswonen of wonen.

De uitvoerbaarheid wordt ten opzichte van de huidige situatie dan ook niet door bedrijfshinder beperkt.

CONCLUSIE

3.3.6

Watersituatie

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

WET- EN REGELGEVING

Op 21 juli 2016 is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het voorliggende wijzigingsplan via een digitale watertoets. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het Hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies. De watertoets is als bijlage aan dit plan toegevoegd.

ONDERZOEK

3.4

Slotconclusie

Uit het onderzoek dat in voorgaande paragrafen is gerapporteerd blijkt dat er geen beletselen zijn voor de uitvoering van dit wijzigingsplan.

Juridische vormgeving



4.1

Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan vindt zijn juridische grondslag in lid 5.7.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', dat is vastgesteld op 18 mei 2016. Dit lid bevat een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan zijn de meest recente versies toegepast van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2

Planregels

Voor de gronden binnen het plangebied gelden na de wijziging de volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe':

- 'Wonen' (artikel 30);
- 'Waarde - Archeologie 3' (artikel 39);
- 'Waarde - Waterkering' (artikel 43).

De bouwregels van deze enkel- en dubbelbestemmingen zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan. Ook de algemene regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' zijn van overeenkomstige toepassing.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan wordt in ontwerp ter inzage gelegd. Tevens wordt het voor overleg toegestuurd aan de overlegpartners als Provincie Noord-Holland en Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De eventuele reacties zijn in deze paragraaf vermeld.

Vooroverlegreacties

Het wijzigingsplan is voor het vooroverleg toegestuurd aan de Provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Door deze partijen zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

Inspreek

Het wijzigingsplan heeft als ontwerp zes weken, van 10 december 2016 tot en met 20 januari 2017, ter inzage gelegen. Op het plan zijn geen zienswijzen binnengekomen.

5.2

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen van de initiatiefnemer om het perceel aan de Grote Sloot 452 alleen nog te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Wonen'. De kosten voor de noodzakelijke onderzoeken die zijn uitgevoerd, worden gedragen door de initiatiefnemer. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijken geen bijzondere beperkingen die tot hoge kosten kunnen leiden (bijvoorbeeld saneringsplicht voor vervuilde bodems). De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer die ook het plan uitvoert. Gemeente Schagen is bij de uitvoering van het plan niet betrokken.

Op basis van deze overweging mag het voorliggende wijzigingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.