

Ruimtelijke Onderbouwing

behorende bij:

Wijzigingsplan Ruigeweg 21 te Burgerbrug



Architectenburo Jan Kramer BV BNA
Zijperweg 2 1755 NX PETTEN
info@architectenburojankramer.nl
tel. 0226-383138

INHOUDSOPGAVE

1.	PROJECTGEGEVENS	3
1.1	Gegevens initiatiefnemer	3
1.2	Gegevens bouwlocatie	3
1.3	Overzichtskaart	3
2.	INLEIDING	4
2.1	Aanleiding	4
2.2	Situatie van het plangebied	5
3.	HET PLAN	6
3.1	Bestaande situatie	6
3.2	Nieuwe situatie	8
4.	BELEIDSKADER	10
4.1	Algemeen	10
4.2	Provinciaal beleid	10
4.2.1	- Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
4.2.2	- Provinciale Ruimtelijke Verordening	11
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.3.1	- Bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”	12
4.3.2	- Welstandsnota	13
4.4	Overzicht toepassing wijzigingsregels	14
5.	OMGEVINGSONDERZOEK	16
5.1	Geluid	16
5.2	Bedrijven en milieuhinder	16
5.3	Luchtkwaliteit	17
5.4	Bodem	18
5.5	Water	19
5.6	Ecologie	20
5.7	Cultuurhistorie	22
5.8	Archeologie en Aardkundig waardevol gebied	24
5.9	Externe veiligheid	26
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	28
6.1	Procedure	28
6.2	Vigerend bestemmingsplan	29
6.3	Bestemmingen	29
7.	UITVOERBAARHEID	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

1. PROJECTGEGEVENS

1.1 Gegevens initiatiefnemer

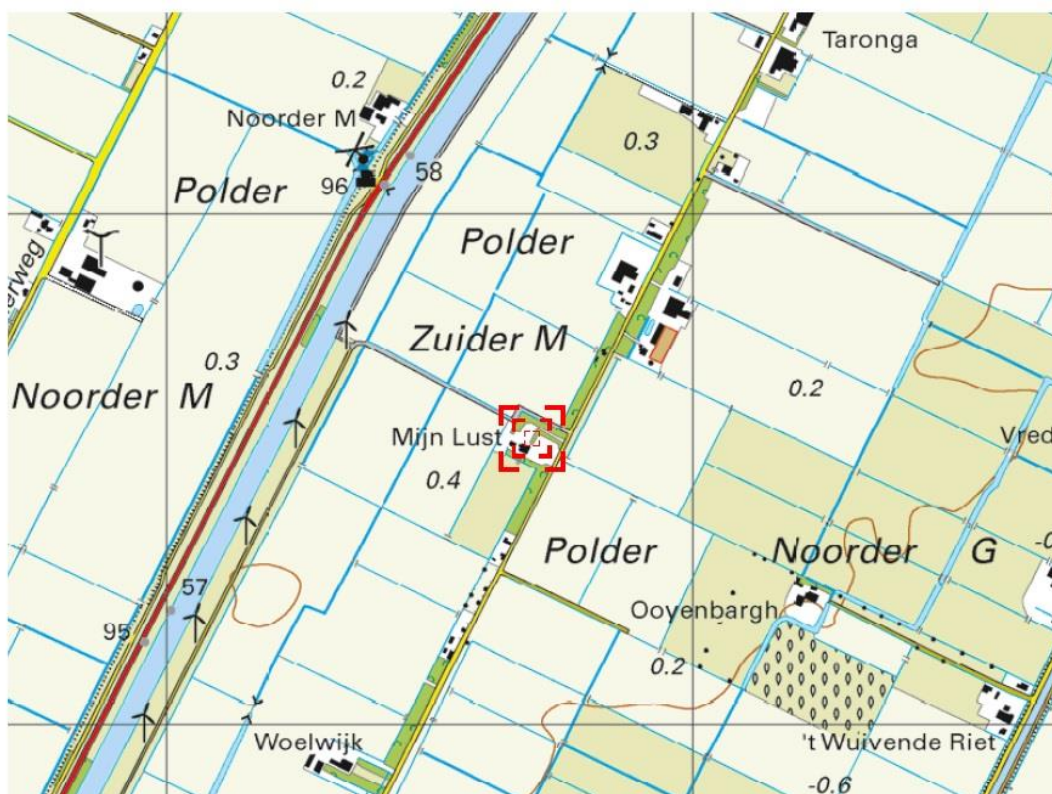
Naam : Dhr. A. Eriks
Sportlaan 21
1747 GR TUITJENHORN

1.2 Gegevens bouwlocatie

Adres : Ruigeweg 21
1754 HA Burgerbrug

Kadastraal bekend: Gemeente Zijpe
Sectie F nr. 1968

1.4 Overzichtskaart



2. INLEIDING

2.1 Aanleiding

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Ruigeweg 21 te Burgerbrug.

De bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op dit perceel is al jaren geleden gestaakt. De bouwkundige staat van de opstallen is slecht en ook de omvang van de agrarische bouwdelen zijn niet meer toereikend om nog een agrarisch bedrijf te runnen.

De heer Eriks heeft het object aangekocht en wenst het perceel een woonbestemming te geven.

Hierbij zullen de huidige opstallen t.w. een stolpboerderij met bijbehorende bijgebouwen worden vernieuwd c.q. in authentieke staat worden hersteld.

Om het plan mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende locatie worden gewijzigd.

De agrarische bestemming incl. de in pandige bedrijfswoning moet komen te vervallen en worden gewijzigd in een woonbestemming voor een woonhuis.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het voorliggende wijzigingsplan kan worden gerealiseerd.

Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waarin dit document voorziet en waarin onder andere wordt ingegaan op provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid.

Tevens wordt ingegaan op de inpasbaarheid van het project en wordt het project nader gemotiveerd.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter motivatie van het verzoek om een mogelijk besluit tot wijziging van de bestemming.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders van de provincie en de gemeente behandeld.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu-aspecten van het plan.

Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische aspecten voor het plan.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2.2 Situatie van het plangebied

Het plangebied is aangegeven op de onderstaande afbeelding.

Het plangebied ligt globaal gezien in het landelijk gebied tussen de dorpen Burgerbrug en Sint Maartensbrug en nabij het Noordhollands Kanaal en de rijksweg N9.



figuur: luchtfoto met globale ligging van het plangebied
(bron: Google Earth)



figuur: luchtfoto met ligging van het plangebied a.d. Ruigeweg.
(bron: Google Earth)

Het betreffende perceel is gelegen ten noord-westen van de Ruigeweg.
Het terrein heeft tevens een ontsluiting aan de Ruigeweg.

3. HET PLAN

3.1 Bestaande situatie

Aan de Ruigeweg 21 te Burgerbrug bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf bestaande uit een stolpboerderij en opstallen.
Het perceel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Schagen, in de Zijpe- en Hazepolder.

De Zijpe- en Hazepolder is een grootschalig aandijkingenlandschap en wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken: Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfrieze Omringdijk, aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk.
Zowel in hoogteligging als in grondsoort ligt in de polder een gradiënt van west naar oost, van hoog naar laag en van zand naar klei. De polder bestaat uit twee onderdelen: de Hazepolder en de Zijpepolder.

De Hazepolder is maar een klein onderdeel van de polder in het uiterste zuidwesten en wijkt qua sfeer af van de rest: het is een kleinschalig landschap, omdijkt en met diverse functies.

Het grootste deel omvat de Zijpepolder. In dit gebied vallen de drie Noord-Zuid gerichte ontginningsassen en de egalementsloten daartussen op, waarbij de Groote Sloot geheel en de tussensloten voor een deel tot de boezem behoren.

Tussen die ontginningsassen bevinden zich grote langgerekte open ruimtes (kamers), op de zandgronden ‘gelardeerd’ met bosschages van eendenkooien, landgoederen, houtwallen en erfbeplanting. Er is een sterke ruimtelijke tegenstelling tussen de voorkant van de ontginningsassen (de wegen met de boerderijen) waar de meeste menselijke activiteiten plaatsvinden en de rustigere achterkanten langs de egalementsloten.

Het later gegraven Noordhollands Kanaal volgt voor een groot deel de ontginningsstructuur.

Het ruimtelijk beeld wordt verder bepaald door het agrarische grondgebruik van de polder, met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden. In de kustzone is het landschap verdicht door de bebouwing met verblijfsrecreatie met de bijbehorende groenranden. Sinds de aanleg van de zanddijken vormen de duinen van het Zwanenwater en de Pettemerduinen aan de westzijde een scherpe visuele grens met de polder.

De Ruigeweg is een smalle weg die tot de ontginningsassen van de polder behoort en is van cultuurhistorisch belang en vormt tevens een belangrijk onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Zijpe: Langs de weg zijn in het verleden houtwallen aangeplant als windkering tegen de verstuiving, waarna er zandruggen aangestoven zijn. De houtwallen zijn tot ecologisch waardevolle houtopstanden uitgegroeid.

Het perceel Ruigeweg 21 te Burgerbrug is in vroeger jaren in gebruik geweest als veehouderij en heeft de laatste jaren als opslagruimte, machineberging, enz. in ten dienste gestaan voor een bloembollenbedrijf.

De opstallen staan nu echter al enkele jaren leeg en zijn in verval geraakt.
Dit geldt zowel voor de stolpboerderij als de aanwezige schuren.

Ruimtelijke Onderbouwing Ruigeweg 21 Burgerbrug
Versie: 02 d.d. 17-11-2015

Het verval van de gebouwen heeft gevolgen voor het aanzicht van de omgeving en geeft het perceel een verpauperde indruk.
De compositie van de stolpboerderij met achtergelegen schuren is voor deze regio echter zeer karakteristiek en draagt als zodanig bij aan de historische agrarische identiteit van de Zijpe- en Hazepolder.



figuur: foto's bestaande toestand

3.2 Nieuwe situatie

Op het perceel Ruigeweg 21 te Burgerbrug komt de agrarische functie geheel te vervallen en gewijzigd in een woonbestemming waarvoor de bestaande stolpboerderij geheel zal worden vernieuwd.

De sloopmelding van de bestaande stolpboerderij is op 12 mei j.l geaccepteerd door de gemeente Schagen zaaknr. SM-15-0065.

De nieuw te bouwen stolpboerderij wordt kwa maatvoering identiek aan de oorspronkelijke stolp en wordt 5,00 meter noordwaarts verplaatst.

Op deze wijze wordt de nieuwe stolpboerderij aan de zuidkant iets verder uit de aanwezige houtopstanden gepositioneerd waardoor de ruimtelijke situatie verbeterd.



figuur: nieuwe situatie



figuur: nieuwe voorgevel (straatbeeld)



figuur: impressie

4. BELEIDSKADER

4.1 Algemeen

Het voorliggende plan past binnen de beleidskaders van het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”.

Hierna volgen alleen de onderwerpen die speciale aandacht behoeven.

Het betreft onder meer het nieuwe beleid van de provincie Noord-Holland.

Ook wordt toegelicht of het wijzigingsplan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals die zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld.

Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Op 23 mei 2011 is hier de eerste partiële herziening van vastgesteld. De doelstelling van de structuurvisie is dat Noord-Holland aantrekkelijk moet blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een drietal provinciale belangen aangewezen, nl.:

Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid.

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

figuur: Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland)

De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

In een bestemmingsplantoelichting dienen de hoofddoelstelling en de provinciale belangen die zijn verwoord in de structuurvisie genoemd te worden. Verder wordt in de structuurvisie op specifieke onderwerpen in algemene bewoordingen aangegeven wat het provinciaal beleid is. Wanneer relevant kan dit in een bestemmingsplantoelichting worden opgenomen.

De structuurvisie is bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld.

Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor uitsluitend het landelijk gebied (LG).

Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

Op de verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

In de verordening is aangegeven wat onder BBG moet worden verstaan.

Het gaat vooral om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, bijvoorbeeld wonen, werken, verkeer en stedelijk groen.

Gemeenten zijn verplicht voor het BBG ruimtelijke plannen op te stellen en hebben bij de invulling van de gebieden een grote mate van vrijheid.

Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden.

Dit gebied gaat niet op slot, maar bebouwingsplannen dienen te voldoen aan eisen van nut en noodzaak van woningbouw en ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied behoort tot het Landelijk Gebied.

De bestaande karakteristieke bebouwing in de vorm van de stolpboerderij met de bijhorende schuren blijft in principe gehandhaafd voor de locatie.

De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in een woonhuis, waarbij er geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen.

Door het herbouwen van de stolpboerderij en bijbehorende schuren blijft het specifieke karakter van het boeren erf in tact hetgeen de ruimtelijke kwaliteit voor de locatie ten goede komt.

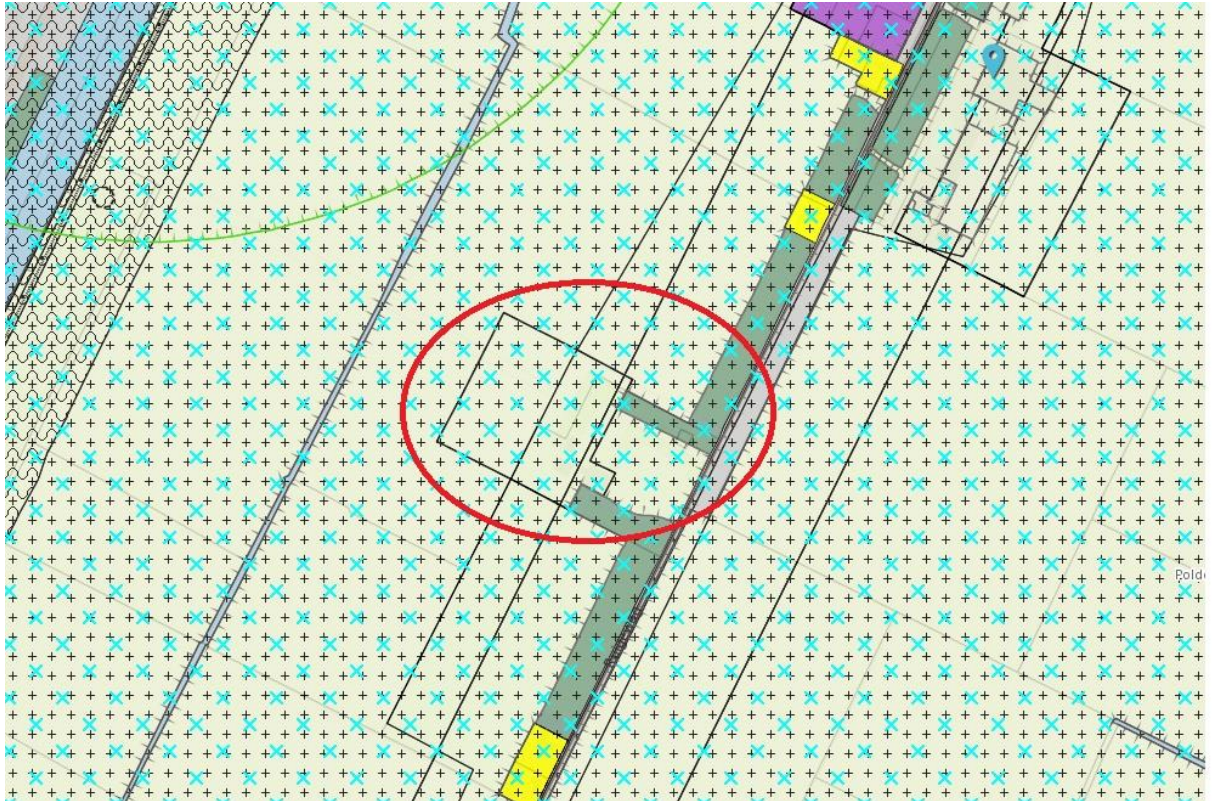
De conclusie van bovenstaande is dat het wijzigingsplan voor het perceel aan de Ruigeweg 21 te Burgerbrug past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe".

Het plangebied valt onder het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 22 april 2014.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch” met een bijpassend bouwvlak volgens onderstaande figuur.



figuur: fragment van de bestemmingsplankaart Buitengebied Zijpe met markering Ruigeweg 21 Burgerbrug.

Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijven met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, bijbehorende bedrijfsgebouwen en eventueel een bedrijfswoning. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen (anders dan wonen in een bedrijfswoning) is niet passend in de bestemming.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de planologische regeling om:

- het gebruik van het perceel ten behoeve van “wonen” mogelijk te maken.
- het agrarisch bouwvlak zoals aangegeven in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” te verwijderen.

Op de gronden in het plangebied rusten tevens de bestemmingen “Archeologie” en “Aardkundig waardevol gebied”. Deze aspecten worden behandeld in Hoofdstuk 5.

De gemeente Schagen vindt het buitengebied belangrijk dat er een evenwicht tussen de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de leefbaarheid van het landschap aanwezig is.

Door het behoud van de stolpboerderij en bijbehorende erfbouw blijft deze vorm van karakteristieke bebouwing voor het buitengebied behouden en is ook de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid gecombineerd.

In de woonvisie “Een nieuwe gemeente, een nieuwe koers”, vastgesteld op 28 oktober 2014, heeft de gemeente de woningmarkt in kaart gebracht, waarin vraaggestuurd ontwikkelen als een kansrijk initiatief wordt gezien voor de bestaande woningvoorraad.

De gemeente wil de woningvoorraad verversen door sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde woningen om zodoende in te spelen op de veranderende samenstelling van de huishoudens in de gemeente.

Ook het verbeteren van bestaande woningen door woningaanpassingen, verbouwing en renovatie wordt als kansrijk gezien.

De voorgenomen ontwikkeling die door dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt sluit goed aan bij de ambitie van de gemeente Schagen.

De bestaande bebouwing wordt vernieuwd en de bestaande bedrijfswoning wordt vervangen door een woonhuis naar wens van de eindgebruiker zodat er wordt voldaan aan de behoefte vanuit de markt.

De voorgenomen ontwikkeling is dan ook passend binnen de visie van de gemeente, alsmede de toepassingsvoorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.

4.3.2 De Welstandsnota

In de gemeente Schagen heeft de gemeenteraad in januari 2013 de Welstandsnota Schagen vastgesteld.

De welstandsnota beoogt inhoud te geven om naar een goede en verantwoorde ruimtelijke inpassing van onze dagelijkse leefomgeving te zoeken.

Het gaat hierbij om welstandscriteria, de gebiedsgerichte criteria, de mogelijk juridische randvoorwaarden en de te hanteren procedures. De welstandsnota geeft voor de verschillende deelgebieden in de gemeente de kaders aan van het welstandsbeleid.

Het plangebied Ruigeweg 21 te Burgerbrug valt onder het deelgebied “Buitengebied Polders”.

Het plangebied is onderdeel van de Zijpepolder, gelegen ten oosten van het Noordhollandsch Kanaal. Kenmerkend voor deze polder is de grootschalige en panmatige opzet en de min of meer noord-zuid lopende bebouwingslinten.

Op grond van het bestaand beleid is hier een regulier welstandsregime van kracht waarbij ten aanzien van karakteristieke bebouwing een zwaarder regime geldt. De boerenerven in dit gebied zijn eenvoudig van opzet en grootschalig.

In het oude bebouwingsbeeld zijn de oude hoofdgebouwen, met name de stolpen karakteristiek voor het gebied.

De bijgebouwen zijn daaraan ondergeschikt.

Veel (boeren)erven zijn tevens voorzien van opgaande beplanting (windsingels en/of boomgaarden).

De volgende welstandscriteria zijn voor het plangebied van toepassing:

WELSTANDSCRITERIA

Ligging

- hoofdgebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de weg
- bedrijfsgebouwen liggen achter het hoofdgebouw en schikken zich aan de verkaveling (in eerste instantie parallel aan de kaveldrichting)
- bij voorerven streven naar tuinaanleg met aan zijkanten opgaande beplanting
- bij bedrijfserven streven naar erfafscheiding middels opgaande beplanting dan wel voorkomen van opslag van materialen in het zicht

Massa

- hoofdgebouwen hebben individuele massaopbouw en zijn georiënteerd op de weg
- bedrijfsgebouwen hebben:
 - eenvoudige hoofdmassa met een rechthoekige plattegrond
 - bij grote bebouwingsoppervlakte, een duidelijke geleding van bouwmassa's
 - hellende kapvorm (zadeldaken)
 - bij voorkeur een duidelijke 'publieksruimte'
 - uitbouwen die ondergeschikt zijn
- bijgebouwen, aan en uitbouwen zijn ondergeschikt of maken onderdeel uit van het ontwerp

Detaillering

- detaillering sober tot rijk (vooral bij de bestaande historische bebouwing) en kent duidelijke maatvoering (bijvoorbeeld goede verhouding tussen 'plint', middenstuk en dakrand, duidelijk daklijsten en goten)
- het hoofdgebouw (woning) en/of de representatieve delen van het gebouw kent een rijkere detaillering dan de bedrijfsgebouwen
- streven naar duidelijke gevelgeleding
- detaillering van bijgebouwen, aan- en uitbouwen is afgestemd op hoofdgebouw

Materiaal en kleur

- kleurgebruik in overeenstemming met omgeving (d.w.z. gedekte kleuren).

Het voorliggende bouwplan past binnen de kaders van de Welstandsnota .

4.4 Overzicht toepassing wijzigingsregels

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: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Tuin en Wonen , waarbij de regels van artikel 24, resp. artikel 30 van toepassing zijn, met dien verstande dat:	Toepassing in wijzigingsplan
a.	De wijziging uitsluitend betrekking heeft op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. De overige gronden worden bestemd met bestemming Agrarisch (artikel 3) zonder bouwvlak.	De wijziging naar de bestemming Wonen heeft betrekking op de voormalige agrarische bebouwing met de bijbehorende erven. De overige gronden binnen het bestemmingsvlak krijgen de bestemming Agrarisch (artikel 3) zonder bouwvlak.
b.	De wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledig beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse.	De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd
c.	Monumentale, cultuurhistorische en karakteristieke bebouwing behouden blijft en als zodanig wordt opgenomen in het wijzigingsplan	De karakteristieke bebouwing blijft gehandhaafd.
d.	Er ten hoogste 1 woning is toegestaan.	In het plangebied wordt 1 woning gerealiseerd.
e.	Er geen sprake is van een aantoonbaar onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem- en waterhuishoudkundige en milieu-hygiënische aspecten.	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 milieu-hygiënische aspecten.
f.	Het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd.	In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt gewaarborgd.
g.	De nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelings-mogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig beperkt.	Door de nieuwe functie wordt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig beperkt.
h.	Er wordt aangetoond dat de bestemming uitvoerbaar is.	In het hoofdstuk economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming uitvoerbaar is.
i.	Voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van artikel 24 Tuin en art 30 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn.	In de regels van dit wijzigingsplan zijn artikel 24 en 30 van de regels uit het moederplan opgenomen.

5. OMGEVINGSONDERZOEK

5.1 Geluid

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur.

De RUD heeft aangegeven dat geen nader onderzoek naar geluidhinder door wegverkeerslawaaï noodzakelijk is omdat in het bestaande bouwvlak wordt gebouwd en de woning niet naar voren wordt geplaatst.

Het aantal woningen wordt met het voorliggende plan ook niet vermeerderd.

De conclusie is dat uit het oogpunt van geluidhinder ten gevolge van verkeerslawaaï er voor het wijzigingsplan geen belemmeringen aanwezig zijn.

5.2 Bedrijven en milieuhinder

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een algemene maatregel van bestuur (amvb), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing.

Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen.

Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

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

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in wijziging van agrarische bedrijvigheid met met bedrijfswoning naar een woonhuis. Een woonhuis is een gevoelig functie.

In de directe omgeving van het perceel aan de Ruigeweg 21 te Burgerbrug zijn geen bedrijven gevestigd.

De bestaande situatie betreft al een woonsituatie waardoor er geen sprake is van een nieuwe situatie. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gesitueerd ten noord-oosten van het plangebied op een afstand van ca. 280 meter.

In de VNG-nota wordt een afstand van 100 meter als richtafstand gehanteerd.

De conclusie is dat uitvoering van voorliggend wijzigingsplan niet wordt belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wet milieubeheer (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Uitgangspunt van deze wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Ook plannen die niet ‘in betekenende mate’ (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld.

De criteria om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm. In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) per m³.

Voor de voormalige gemeente Zijpe is in december 2008 een rapportage luchtkwaliteit opgesteld. Conclusie is dat er geen overschrijding van de parameters plaatsvindt.

In het voorliggende wijzigingsplan blijft het aantal woningen gelijk.

De bedrijfsmatige verkeersbewegingen ten behoeve van het voormalige agrarische bedrijf zijn vervallen. .

Het totaal aantal verkeersbewegingen zal niet toenemen en naar verwachting zelfs verminderen omdat het aantal woningen gelijk blijft en de agrarische activiteit vervalt.

De conclusie is dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit voor het voorliggende wijzigingsplan geen belemmeringen aanwezig zijn.

5.4 Bodem

Het is in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening om in een plan op gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) hiervoor gevoelige ontwikkelingen te voorzien. Dit betreft onder andere het bouwen van woningen.

In het bodeminformatiesysteem (BIS) van de RUD zijn geen gegevens beschikbaar.

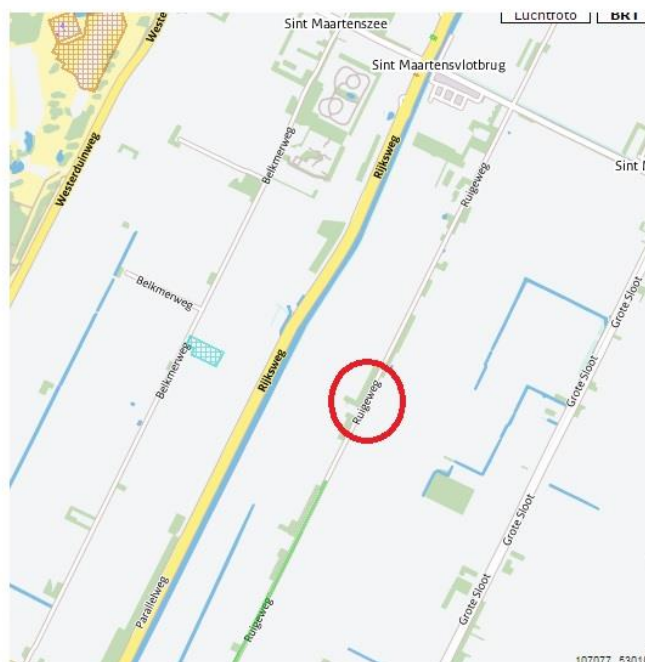
Door de provincie Noord-Holland is het “Bodemloket” ontwikkeld.

Hierin wordt informatie verzameld met betrekking tot bodemonderzoeken die zijn uitgevoerd of worden uitgevoerd, saneringen die zijn uitgevoerd en mogelijke bodembelastende bedrijven die hier waren gevestigd.

Op de kaart van Bodemloket geeft de overheid inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering).

Ook laat de kaart zien waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd.

In onderstaande figuur, wordt een fragment van de kaart van het bodemloket weergegeven ter plaatse van het plangebied.



figuur: fragment bodemkaart (bron bodemloket) met markering Ruigeweg 21 Burgerbrug.

Op het fragment van de bodemkaart van het bodemloket is te zien dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen locaties aanwezig zijn waar onderzoek is uitgevoerd of in procedure zijn.

In het kader van de Omgevingsvergunning voor de activiteit “Bouwen” wordt na sloop van het bestaande pand een bodemonderzoek verricht. De onderzoeksresultaten van het onderzoek zullen worden toegevoegd aan deze paragraaf zodra deze zijn afgerond.

Naar verwachting zal de kwaliteit van de bodem niet leiden tot belemmeringen voor de uitvoering van het voorliggende bouwplan.

5.5 Water

In onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, de vierde “Nota Waterhuishouding” en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd.

Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water, ook in relatie tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere ruimtelijke plannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd.

De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Sinds 1 november 2003 is er een wettelijke verplichting om een watertoets uit te voeren bij ruimtelijke plannen als het onderhavige.

Bij het opstellen van deze plannen moet inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van een ruimtelijke ontwikkeling voor het waterbeheerssysteem en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling en het waterbeheer op elkaar worden afgestemd.

Voor de watertoets is het relevant om de eventuele toename van verhard oppervlak te kennen.

Bij dit plan is er sprake van sloop van bestaande bebouwing (de bestaande stolpboerderij) en het herbouwen van een nieuwe stolpboerderij.

De oppervlakte af te breken gebouw komt terug in de vorm van nieuwbouw.

De toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie is nihil.

De conclusie is dat er ten aanzien van het aspect Water voor het voorliggende wijzigingsplan geen belemmeringen aanwezig zijn.

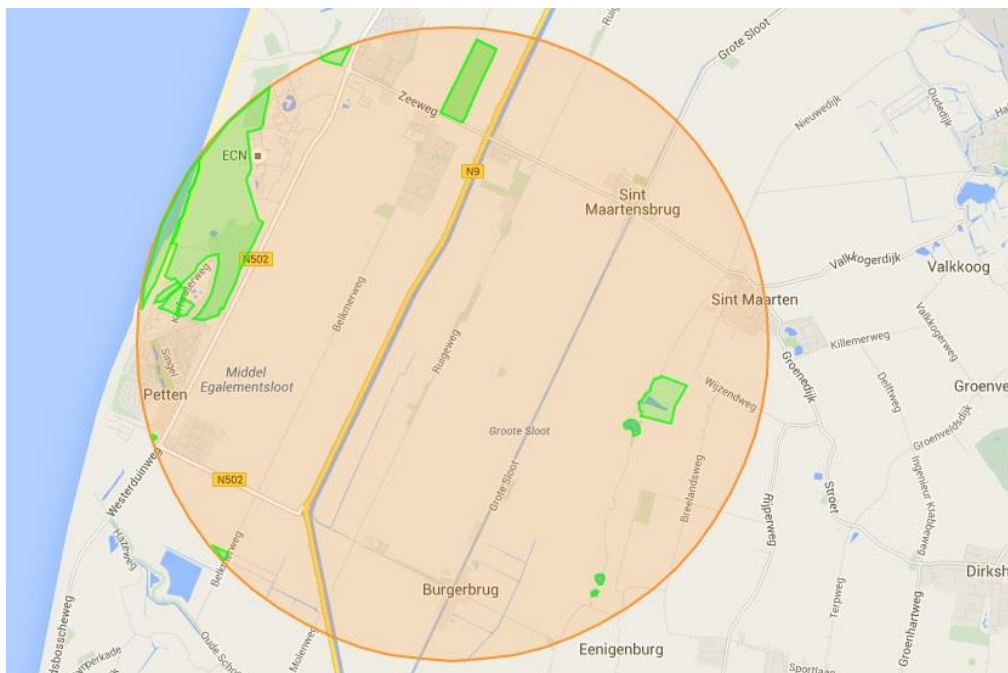
5.6 Ecologie

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en Beschermd, t.w.:

- Natura 2000-gebieden;
- Staats- en Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

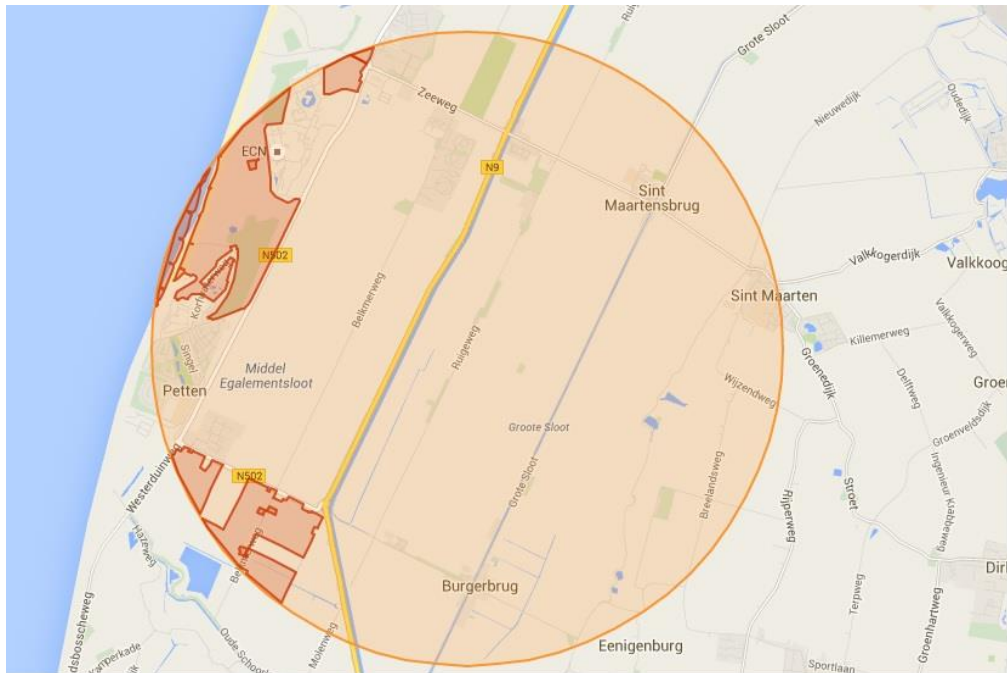


figuur: Begrenzing Economische Hoofdstructuur (groen)
(Bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De begrenzing en ruimtelijke bescherming is voor wat de provincie Noord-Holland betreft, uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk beleid).

Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt naast de Ecologische Hoofdstructuur specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelgebieden.



figuur: Begrenzing Natura 2000 gebied Zwanewater & Pettemerduinen, Abtskolk & De Putten (rood) (Bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Zwanewater en Pettemerduinen, dat is gelegen op een afstand van circa 2 kilometer.

Een ander Natura 2000-gebied nl. Abtskolk en De Putten ligt op ca 3 kilometer afstand.

Het natuurgebied Duinen Den Helder-Callantsoog is aangewezen als beschermd natuurmonument en ligt op ongeveer 7 kilometer van het plangebied.

De Natuurgebieden Abtskolk & De Putten, het Zwanewater en Pettemerduinen behoren ook tot de EHS.

De polder waarin het plangebied is gelegen is op basis van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie niet aangewezen als weidevogelleefgebied.

Het voorliggende wijzigingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling van zeer geringe omvang.

Het ligt niet in de lijn der verwachting dat negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet zullen optreden.

Een eventuele vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde.

Het ligt tevens niet in de verwachting dat negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur zullen optreden.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming is zowel in het kader van de Natuurbeschermingswet als de Ecologische Hoofdstructuur het College van Gedeputeerde

Ruimtelijke Onderbouwing Ruigeweg 21 Burgerbrug
Versie: 02 d.d. 17-11-2015

Staten van de provincie Noord-Holland bevoegd gezag. Het is dan ook aan het College om bovenstaande conclusies, dat geen negatieve effecten op beschermde gebieden optreden, te bevestigen.

Onder verwijzing naar bovenstaande wordt voor wat de gebiedsbescherming betreft, het wijzigingsplan hiermee uitvoerbaar geacht.

5.7 Cultuurhistorie

De modernisering Monumentenwet (Momo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In alle bestemmingsplannen dient een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te worden opgenomen.

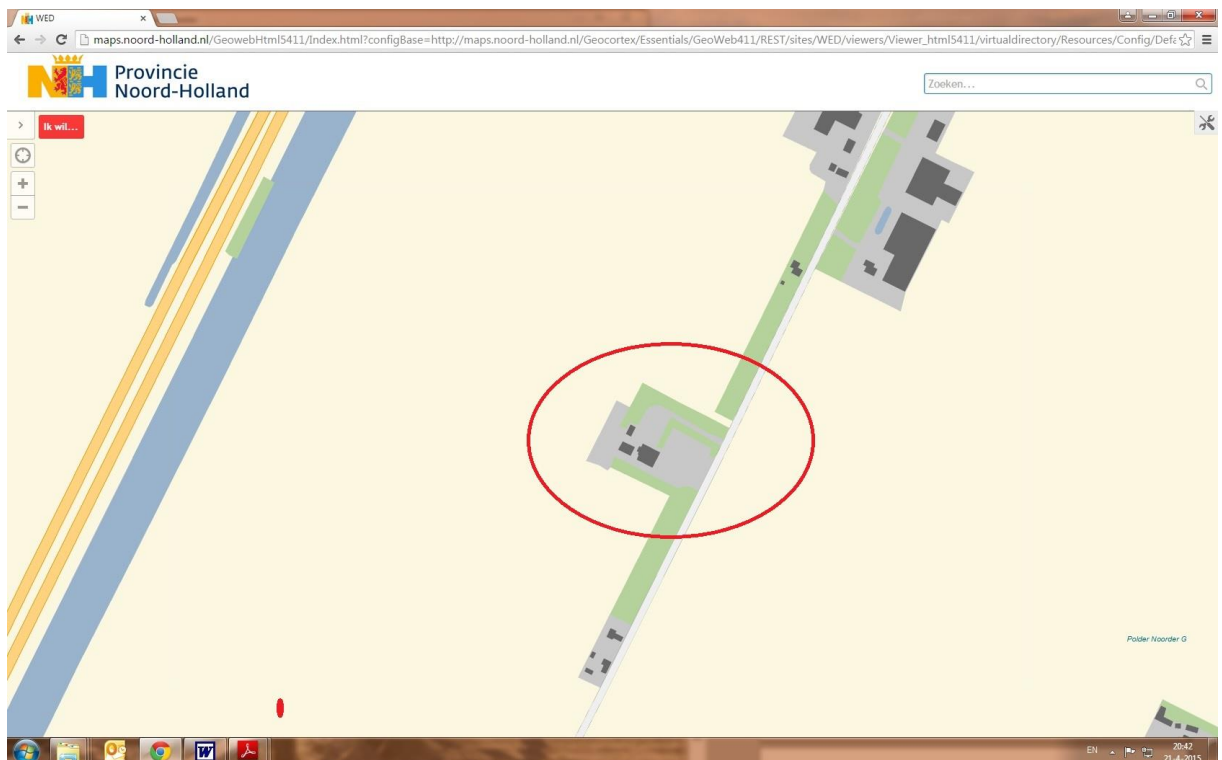
In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden.

Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden beschouwd in de belangenafwegingen.

Vervolgens dient te worden aangegeven welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden gewaarborgd in het bestemmingsplan.

De aanwezige stolpboerderij in het plangebied staat als zodanig aangemerkt op de kaart die behoort bij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland.

De beleidslijn die de provincie Noord-Holland hanteert, is dat er gestreefd moet worden naar het behoud van de 4600 bewaardgebleven niet-beschermde stolpboerderijen als identiteitsbepalend bouwtype in het Noordhollandse landschap. De bestaande stolp, die geen monumentale status heeft, is in verval doch wordt geheel herbouwd waarmee wordt voldaan aan de provinciale beleidslijn.



figuur: fragment Cultuur Historische waardekaart met markering perceel Ruigeweg 21 Burgerbrug

5.8 Archeologie en Aardkundig Waardevol Gebied

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem.

Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een ruimtelijk plan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta.

Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden.

Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd.

Op grond van de Monw moeten in een ruimtelijk plan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied bij het opstellen van het ruimtelijke plan worden betrokken.

In de “Beleidsnotitie archeologie voormalige gemeente Zijpe 2007” zijn verschillende archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden onderscheiden.

In deze gebieden zijn verschillende beleidsregels van toepassing.

Zo is bepaald dat in de meest waardevolle gebieden bij alle ontwikkelingen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In andere gebieden is dit noodzakelijk wanneer ontwikkelingen een bepaalde omvang hebben.

Op de kaart bij de “Beleidsnotitie archeologie voormalige gemeente Zijpe 2007” zijn de verschillende gebieden weergegeven.

De kaart is ingedeeld in verschillende zones die elk een eigen beschermingsregime hebben.

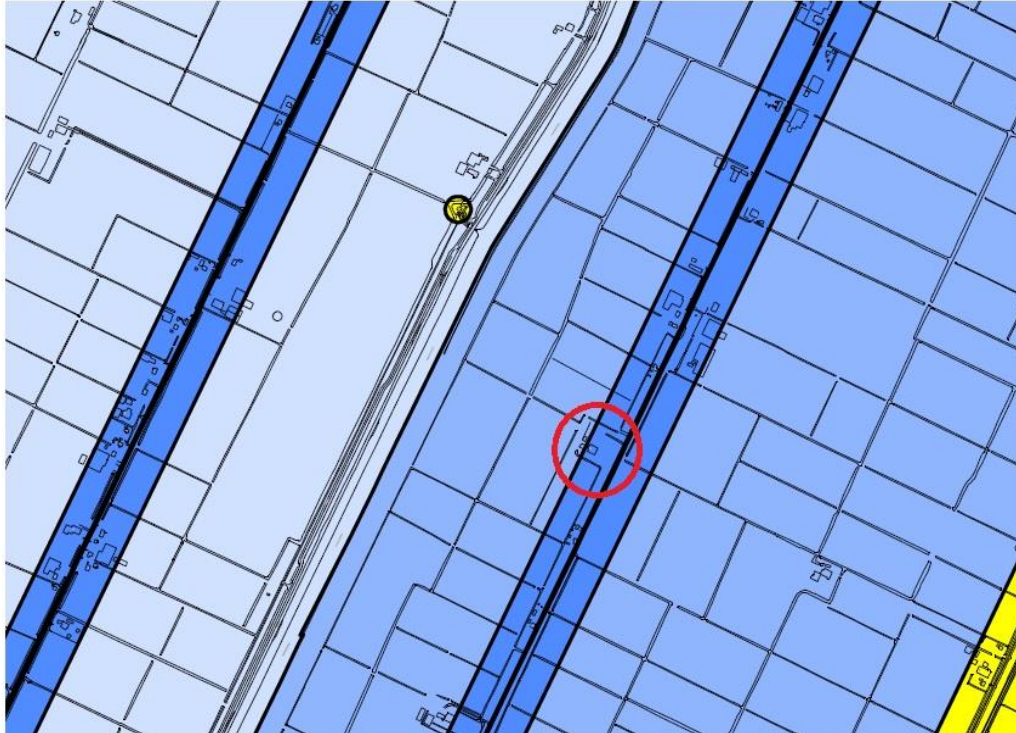
Wanneer er een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, dan kan met de archeologische beleidskaart worden nagegaan wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of de noodzaak aanwezig is voor het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de betreffende locatie.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het perceel de waarde “Waarde – Archeologie – 4” van toepassing.

Archeologisch onderzoek binnen het plangebied is aan de orde wanneer er ontwikkelingen van meer dan 500 m² worden voorzien.

Dat is met het voorliggende wijzigingsplan niet aan de orde.

Het plan heeft dan ook geen directe gevolgen voor de archeologische waarden in het plangebied.



Legenda nr.

- | | |
|---|--|
|  | 1A. Alle bodemroering |
|  | 1B. Alle bodemroering en dieper dan 35 cm |
|  | 2. Planomvang meer dan 100 m2 en dieper dan 35 cm |
|  | 3. Planomvang meer dan 500 m2 en dieper dan 50 cm |
|  | 4. Planomvang meer dan 2500 m2 en dieper dan 50 cm |
|  | 5. Planomvang meer dan 10.000 m2 en dieper dan 50 cm |
|  | Bij bepaalde werkzaamheden dient waarderend archeologisch onderzoek plaats te vinden |

figuur: fragment gemeentelijke archeologiekaart met markering Ruigeweg 21 te Burgerbrug.

Het perceel valt ook onder de dubbelbestemming Aardkundig waardevol gebied. Er moet een Omgevingsvergunning worden aangevraagd indien het oprichten van het bouwwerk niet leidt tot een verstoring van aardkundige waarden. Uit een eerste toetsing van de gemeente Schagen is gebleken dat herbouw van de stolpboerderij geen problemen oplevert t.a.v. de aardkundige waarden.

Hoewel het voorliggende plan op zichzelf staand geen directe gevolgen heeft voor archeologische en aardkundige waarden in het plangebied, is gekozen de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4” alsmede “Aardkundig waardevol gebied” toch voor het perceel op te nemen.

Dit doet recht aan het archeologische beleid dat in de gemeente wordt gevoerd. Bovendien is het opnemen van de dubbelbestemming in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.

De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door gevolgen voor archeologische en aardkundige waarden.

5.9 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) 2008-2011 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 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:

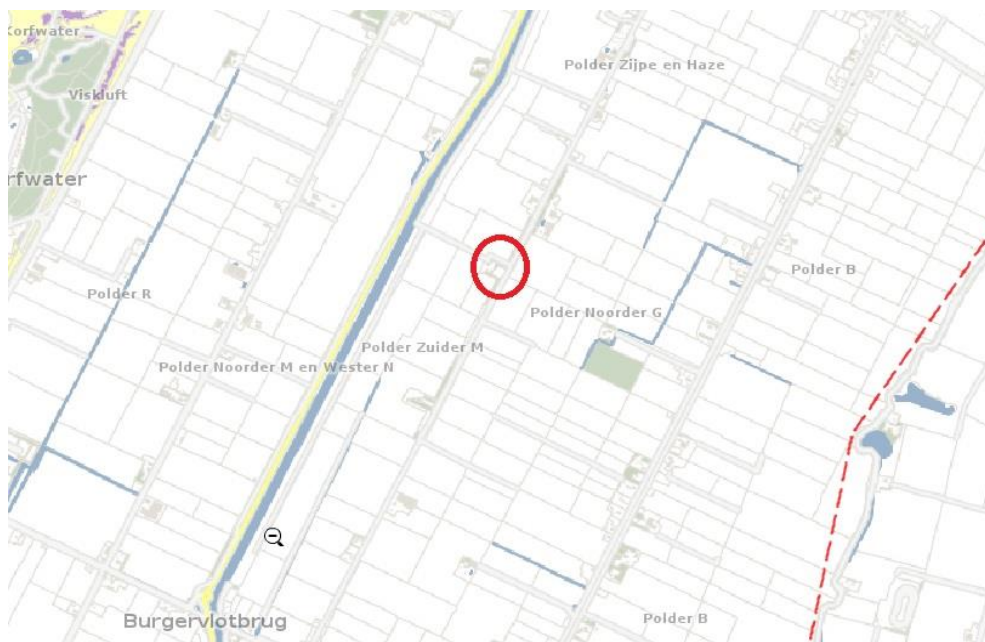
- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding: op circa 2,2 km.

Door de provincie Noord-Holland is tevens de zogenoemde risicokaart ontwikkeld waarop verschillende gevarenrisico's zijn weergegeven.

De informatie op de risicokaart betreft onder andere risico met betrekking tot ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving (tot ongeveer 250 m) van het plangebied geen gevaren aanwezig zijn.

In de volgende figuur wordt een fragment uit de risicokaart weergegeven.



figuur: fragment uit de risicokaart (bron: Provincie Noord-Holland).

Door de gemeente is een Beleidsvisie Externe Veiligheid Termijn 2012-2015 opgesteld. In deze beleidsvisie is informatie over alle knelpunten wat betreft de externe veiligheid opgenomen.

Uit deze informatie blijkt dat er in het plangebied geen knelpunten aanwezig zijn.

De aanwezige gevarenrisico's in en in de directe omgeving van het plangebied leiden niet tot een overschrijding van de betreffende grens- en oriënterende waarden voor het plaatsgebonden risico en achtereenvolgens groepsrisico.

Deze mogen daarom aanvaardbaar worden geacht.

Dit betekent dat de uitvoering van het plan niet wordt belemmerd door gevarenrisico's.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Procedure

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen, is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Tevens is de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt na de aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende kan gedurende deze periode zienswijzen met betrekking tot het ontwerp indienen.

Het ontwerp-wijzigingsplan wordt door de gemeente tevens aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan.

Het college van Burgemeester en Wethouders zal het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vaststellen.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en vervolgens ligt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage.

Door belanghebbenden kan tot uiterlijk zes weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerp-wijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend alsmede diegenen die aan kunnen tonen dat zij in redelijkheid niet in staat te zijn geweest om een zienswijze tegen het ontwerp-wijzigingsplan te kunnen indienen.

Het wijzigingsplan is onherroepelijk als er na afloop van de beroepstermijn geen beroep tegen het wijzigingsplan is ingediend.

Het wijzigingsplan is vorm gegeven als een digitaal uitwisselbaar plan en wel zodanig dat:

- IMRO-coderingen worden toegekend aan alle verschillende kaartobjecten.
- de digitale kaart is vertaald conform de standaardtechniek van uitwisseling volgens NEN 3610.
- de regels en de toelichting in digitale vorm aan de bijbehorende digitale kaart zijn gekoppeld.

6.2 Vigerende bestemmingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe dat op 22 april 2014 is vastgesteld.

Op de gronden in het plangebied rusten tevens de bestemmingen “Agrarisch”, “Archeologie” en “Aardkundig waardevol gebied”.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming “Wonen”.

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op deze mogelijkheid.

6.3 Bestemmingen

Voor de gronden binnen het plangebied gelden na de wijziging de volgende bestemmingen uit het “Bestemmings plan Buitengebied Zijpe”:

- Wonen (artikel 30);
- Aardkundig waardevol gebied (dubbelbestemming, art 36);
- Archeologie – 4 (dubbelbestemming, artikel 40);
- Agrarisch (artikel 3);

De bouwregels uit het moederplan zijn overeenkomstig het bepaalde van de wijzigingsregels van kracht.

Dit geldt tevens voor de dubbelbestemmingen die in het plangebied van toepassing zijn.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende wijzigingsplan is opgesteld om de bestemming “Agrarisch” op het perceel aan de Ruigeweg 21 te Burgerbrug te wijzigen in de bestemming “Wonen”.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen.

Het plan bestaande uit de realisatie van een woning ter vervanging van agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied, is een bouwplan op grond van artikel 6.2.1. van het Bro.

Wanneer echter sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet noodzakelijk wanneer:

- a. de door de gemeente te verhalen kosten ten hoogste € 10.000,00 zijn, of:
- b. er geen sprake is van kosten die direct met de exploitatie te maken hebben, maar alleen van kosten die te maken hebben met de planologische besluiten en/of, als voorbeeld, aansluitingen op nutsvoorzieningen.

Van deze situatie is in het voorliggende wijzigingsplan sprake. De kosten hebben te maken met de planologische besluiten (het voorliggende wijzigingsplan met inbegrip van de noodzakelijke onderzoeken, ambtelijke begeleiding van het wijzigingsplan en dergelijke) en mogelijke aansluitingen op nutsvoorzieningen. Een exploitatieplan op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wro is dan ook niet noodzakelijk.

De kosten voor het voorliggende wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van dit wijzigingsplan gedragen.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend.

De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de verzoeker worden gedragen.

Hiervoor wordt tussen de gemeente Schagen en de verzoeker een planschade-overeenkomst gesloten.

Op basis van bovenstaande overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht.

Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn geen zienswijzen ingediend.