

Wijzigingsplan Grote Sloot 355, Schagerbrug 2020

Wijzigingsplan Grote Sloot 355, Schagerbrug 2020

Toelichting

Status: vastgesteld

NL.IMRO.0441.WPGroteSloot353-355.va01

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Duurzaamheid
- 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- 1. Quickscan ecologie
- 2. Bodemonderzoek
- 3. Aanmeldingsnotitie mer

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de bebouwde kom van Schagerbrug ligt het perceel Grote Sloop 355. Het perceel is het voormalig bedrijfsperceel van bouwbedrijf P. Ott BV. Het bedrijf is inmiddels verplaatst naar het nabijgelegen bedrijventerrein Trambaan. De bedrijfswoning wordt momenteel bewoond, maar op de rest van het perceel is geen bedrijf meer actief. Het plan bestaat om van de bedrijfswoning een burgerwoning te maken en de locatie te herontwikkelen door in de voormalige bedrijfsgebouwen twee nieuwe woningen te realiseren. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in Schagerbrug



1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Grote Sloop 355 Schagerbrug', dat op 21 maart 2017 door de gemeenteraad van Schagen is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen, voormalige gemeente Zijpe, sectie C, nummers 1904 (gedeeltelijk), 1987 (gedeeltelijk), 1038 (gedeeltelijk) en 1572.

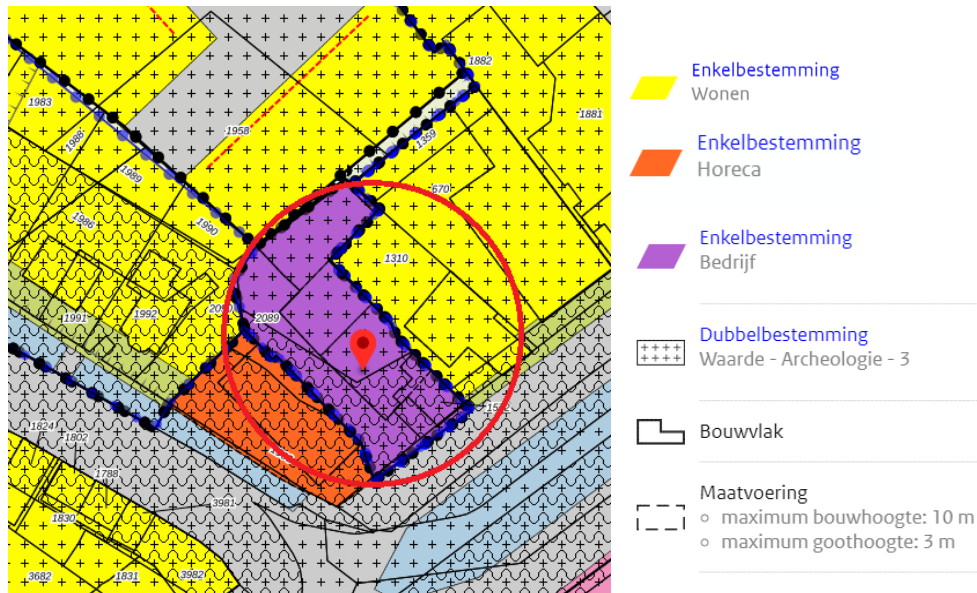
Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf', de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' en 'Waterstaat-Waterkering'. Ongeveer de helft van het kavel bestaat uit een bouwvlak en er geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter (bedrijfswoning) en 10 meter (bedrijfsgebouw). Het geldende bestemmingsplan is opgenomen in figuur 2.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het mogelijk om een bedrijf te exploiteren, welke is genoemd in categorie 1 en 2 in de bijlage behorende bij het bestemmingsplan.

Op grond met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van meer dan 35 cm in de bodem, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden. De dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' beschermt de waterkering en de waterbeheersing die in het plangebied aanwezig is. De bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.5) opgenomen om de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Tuin' en 'Wonen – kern' te wijzigen (artikel 4 en 5 van het moederplan 'Grote Sloot 355 Schagerbrug'). Van deze mogelijkheden wordt gebruik gemaakt.

Tot slot maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Via dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Schagen juridisch geborgd. In dit parkeerbeleid zijn parkeernormen opgenomen die van toepassing zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Grote Sloot 355 Schagerbrug'

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit wijzigingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit wijzigingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Groote Slood. De Groote Slood is een watergang die de Zijpepolder doorsnijdt van Oudesluis naar Zijpersluis. Daarbij volgt de Groote Slood in grote lijnen de contour van de Westfriese Omringdijk. Aan beide zijden van de Groote Slood ligt een weg, de Grote Slood genaamd, deze wegen vormen de belangrijkste ontsluiting voor de dorpen aan de Groote Slood.

Het plangebied is gelegen in de dorpskern van Schagerbrug en is de voormalige bedrijfslocatie van een aannemersbedrijf, welke naar het bedrijventerrein is verplaatst. De voormalige bedrijfslocatie wordt momenteel niet bedrijfsmatig gebruikt en staat leeg, met uitzondering van de bedrijfswoning. De bedrijfslocatie bestaat uit een bedrijfswoning, met daaraan vast een bedrijfsgebouw en achterop het kavel staat nog een groot bijgebouw, welke voornamelijk wordt gebruikt voor opslag. In figuur 3 t/m 7 is het aangezicht op het plangebied vanaf de Grote Slood weergegeven.



Figuur 3: Ligging van het plangebied (rood omkaderd) in Schagerbrug



Figuur 4: Aangezicht plangebied vanaf de Grote Slood



Figuur 5: Aangezicht plangebied vanaf de brug over de Grootte Sloot

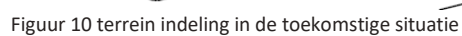
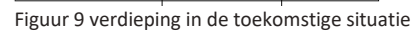
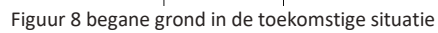


Figuur 6: Aangezicht op het bedrijfspand vanaf de achterzijde van het terrein



Figuur 7: Aangezicht op de zijgevel van het bedrijfspand

De wens bestaat om de bedrijfsfunctie definitief te beëindigen en het perceel een woonbestemming te geven. Er worden drie woningen in de bestaande bebouwing gemaakt. De eerste woning betreft de voormalige bedrijfswoning. Hier hoeft nauwelijks aan verbouwd te worden. De andere twee woningen, welke worden toegevoegd, worden in het tegen de bedrijfswoning aangebouwde bedrijfsgebouw gerealiseerd. Om deze woningen te kunnen maken zal de ruimte inpandig worden verbouwd. Het grote bijgebouw wat achterop het kavel staat zal gebruikt worden als opslagruimte ten behoeve van wonen. In figuur 8 t/m 10 is de toekomstige situatie weergegeven.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit wijzigingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om ruimtelijke plannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem en water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een ruimtelijk plan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijksvaarwegen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'. Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase.

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de

stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.”

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de wijziging van de bestemming naar wonen, waarbij er twee nieuwe woningen worden toegevoegd, dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de

ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief is niet in strijd met deze visie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, worden belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is echter nog in de schrijffase. Er zal dan ook nog uit worden gegaan van de huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Op 21 juni 2010 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Na deze vaststelling zijn er verschillende wijzigingen van de verordening vastgesteld. De laatste wijziging is op 28 mei 2019 vastgesteld. De Provinciale Ruimtelijke Verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van onder andere (gemeentelijke) ruimtelijke plannen en besluiten moet voldoen. Er zijn regels voor het gehele provinciale grondgebied, voor het landelijk gebied, voor de groene ruimte, voor de blauwe ruimte en ten aanzien van energie.

Het plangebied aan de Grote Sloot valt in de PRV binnen het bestaand stedelijk gebied. De bouw van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied is toegestaan. In dit geval gaat het niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor regionale afstemming is vereist (artikel 5a).

Provinciale Woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied aan de Baarsdorpermeer valt niet binnen de bovengenoemde gebieden.

waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Conclusie

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen en kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) zijn regionale afspraken gemaakt over woningbouw in de Kop van Noord-Holland. Dit is een uitwerking van de Provinciale Woonvisie 2010-2020. In het RAP 2011 zijn de te bouwen woningbouwaantallen naar beneden bijgesteld, ten opzichte van de eerdere Regionale Woonvisie. Op 28 oktober 2015 is, in vervolg op de afspraken in het RAP, een convenant ondertekend tussen regio, gemeenten (Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel) en provincie over een kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

In het KWK hebben de regio en provincie op basis van een concrete behoefte-inventarisatie gebaseerd op een afweging tussen de relevante vraag en het relevante aanbod, afgesproken dat het aantal woningbouwplannen omlaag moet en er een duidelijke vraag moet zijn naar de nieuw te bouwen woningen. De regio heeft bestuurlijk kwantitatieve aantallen bepaald. Binnen deze randtotalen wordt daarnaast gewerkt aan een kwalitatieve invulling, dat wil zeggen: het type woonmilieus. Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. De meeste woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand bebouwd gebied zijn. Het KWK is een belangrijk onderdeel van de nut en noodzaak bepaling voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

In het KWK is in regionaal verband voor de gemeente Schagen, binnen de planperiode van dit bestemmingsplan, iets meer dan 1.000 nieuwbouwwoningen vastgelegd. De extra woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt passen in het Regionaal Actieprogramma Wonen en passen ook in de afspraken van het KWK.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Schagen

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad Schagen de woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie staat beschreven hoe Schagen omgaat met de veranderingen op de woningmarkt. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezond woningbestand in zowel stad, dorp als landelijk gebied.

In de woonvisie van de gemeente Schagen staan vier thema's centraal:

- De eigen kracht van inwoners;
- De kwaliteit van de kernen;
- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- De beweging van meer naar beter als het gaat om het woningbouwprogramma.

In de woonvisie wordt aandacht geschonken aan de vraag naar meer levensloopbestendige woningen en het stimuleren van energiezuinige woningen. Het voorgenomen project is in lijn met deze punten. Het project is niet strijdig met de lokale woonvisie van de gemeente Schagen.

Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Schagen heeft een 'reisgids' opgesteld waarbinnen ingewikkelde afwegingen bij ruimtelijke plannen overzichtelijk worden gemaakt. De gids bevat een overzicht en een korte toelichting op regelgeving/procedures van hogere overheden. De gids kan gebruikt worden als naslagwerk bij het ontwikkelen van plannen en is onderverdeeld in drie hoofdthema's:

- Wonen;
- Werken, en;
- Recreëren.

Voor het thema Wonen worden de vragen gesteld: Is de locatie kansrijk? Is het plan passend in de Lokale woonvisie? Is er een regionale behoefte? Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten? Is het antwoord op deze vragen ja? Dan kan het plan ingepast worden in het nieuwe woonprogramma.

Bij nieuwe plannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen (prijsklasse, huur/koop, doelgroep), de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Maar ook naar een stappenplan hoe met de kopers van de woningen het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraaggestuurd ontwikkelen). Daarnaast moet er onderzocht worden of er eventuele belemmeringen voor het plangebied aanwezig zijn.

Het project kan ingepast worden binnen de bestaande bebouwing. Voldaan kan worden aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Welstandsbeleid, Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Volgens de reisgids valt dit onder 'Kom gebied' en vooroorlogse bebouwing. Vooroorlogse bebouwing is over het algemeen vrijstaand of seriematig en heeft een herkenbare hoofdmassa. De oriëntatie is gericht op de wegen. Ook wordt kleinschalige bebouwing gezien met een individueel karakter door verbijzonderingen, verfijnde detailleringen en traditionele materialisatie. De vooroorlogse uitbreidingen hebben een verkavelingsrichting die meestal de oorspronkelijke afwaterings- en/of perceelstructuur volgt. De rooilijnen van bebouwing lopen gelijk of staan haaks op de kavel.

Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau. Komgebieden zijn zorgvuldig vormgegeven, maar bezitten geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De dynamiek van deze gebieden is gemiddeld en

daarom gaat het bij bouwplannen vaak om kleine wijzigingen zoals het renoveren of uitbreiden van woningen. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Voor sommige gebieden gelden speciale beeldkwaliteitsplannen, voor de rest gelden de gebiedsgerichte criteria

Het toekomstig bouwplan zal bij een bouwaanvraag getoetst worden getoetst aan de hand van deze criteria.

Nota Parkeernormen Schagen 2016

Deze parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijk te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij bij nieuwe ontwikkelingen invulling kunnen geven aan het onderdeel parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Essentieel daarbij zijn de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Schagen;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;

Doordat het wijzigingsplan onderdeel uitmaakt van het moederplan 'Grote Sloot 355 Schagerbrug', waarop het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' van toepassing is, is het parkeerbeleid juridisch verankerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Inzicht in de effecten van het plan op de ecologie is op 27 december 2019 door Els & Linde een quickscan ecologie uitgevoerd (zie bijlage 1).

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de ligging van de aangewezen Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur) van belang.

Met de ontwikkeling die dit wijzigingsplan mogelijk maakt gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument verloren. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 4 kilometer afstand, namelijk het Zwanenwater & Pettemerduinen. aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden, kunnen worden uitgesloten, mits er geen sprake is van significante stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats.

Bij de bouw van maximaal nieuwe 2 woningen is (uitgaande van aardgasloos bouwen) enkel emissie te verwachten van het bouwverkeer. De emissie bij de bouw van 1 of 2 woningen is zo gering dat op voorhand geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van significant negatieve effecten. Om dit standpunt te onderbouwen is er een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Uit de berekening met Aeries volgt dat er geen verhoging van de depositie op de natura 2000-gebieden wordt veroorzaakt.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien de aard en de schaal van de ontwikkeling in het plangebied, treden geen nadelige effecten op voor het NNN. Zolang de voorgenomen werkzaamheden buiten de begrenzing van NNN-gebied plaatsvindt, is nadere toetsing in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets' niet aan de orde.

Soortenbescherming

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 18 december 2019 is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen niet verwacht wordt door het ontbreken van geschikte verblijf plaatsen. De werkzaamheden zijn alle inpandig. Gezien de geplande werkzaamheden is een vervolg onderzoek is niet noodzakelijk

Vanuit de ontwikkeling zal geen effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Gelet hierop vormt het onderwerp ecologie geen beletsel voor realisatie van het plan.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

Cultuurhistorie

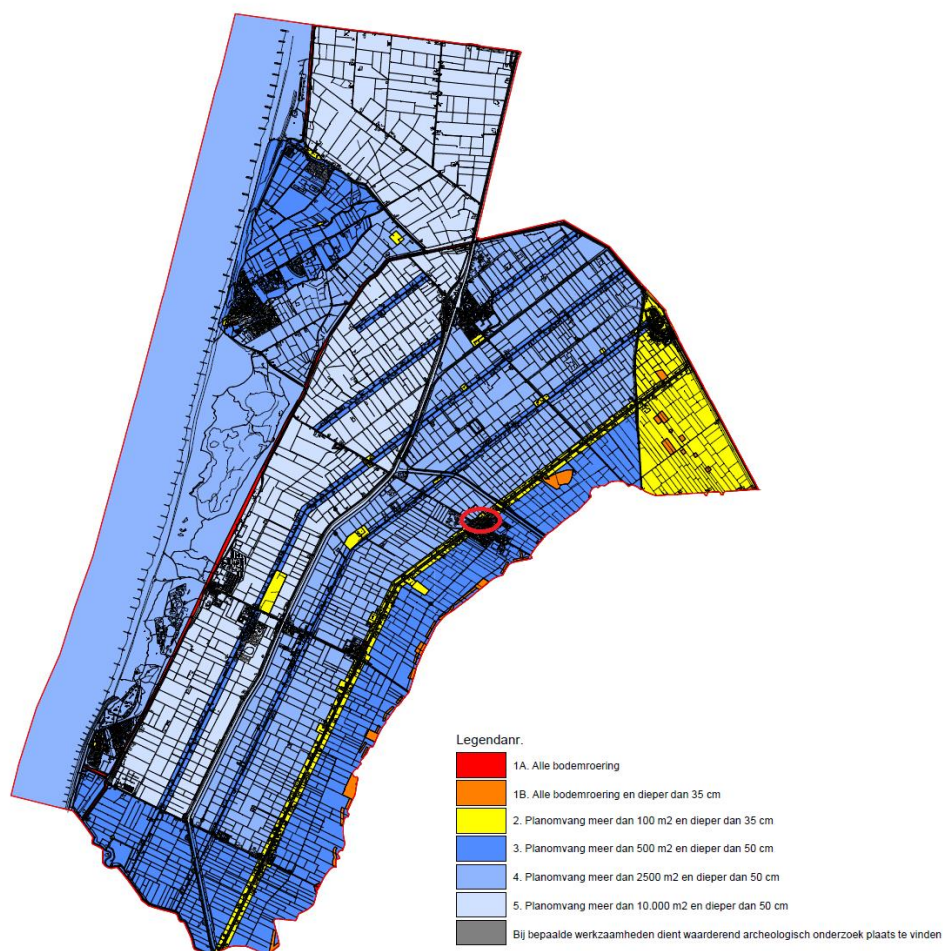
De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is er geen sprake van de aanwezigheid van specifieke cultuurhistorische waarden in de vorm van monumenten of cultuurhistorische elementen.

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld. Zie figuur 11 voor de verwachtingen kaart van de voormalige gemeente Zijpe.



Figuur 11 verwachtingskaart archeologie van de voormalige gemeente Zijpe (rood omcirkeld het plangebied)

Op basis van de verwachtingenkaart heeft het plangebied in het Bestemmingsplan 'Grote Sloot 355 Schagerbrug' een dubbelbestemming met 'Waarde - Archeologie 3' gekregen. Hierbij geldt een onderzoekspllicht (archeologisch onderzoek) bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm. Dit perceel voorziet in een herontwikkeling van een nieuwe functie in een bestaand pand. De ontwikkeling is daarmee niet archeologisch onderzoekplichtig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar is.

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Voor dit wijzigingsplan is de watertoetsprocedure doorlopen. Bepaald is dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Dit omdat er uitsluitend sprake is van een in pandige functie wijziging.

Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het wijzigingsplan voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.

4.4 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden normaliter bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde

afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen (hiervoor aangewezen) gebieden met functiemenging zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor gebieden met functiemenging wordt een aparte afweging gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand en de te nemen maatregelen in relatie tot het gewenste woon- en leefklimaat. Voor de toelaatbaarheid van activiteiten binnen gebieden met functiemenging gelden randvoorwaarden. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid en de activiteiten vinden hoofdzakelijk in pandig en overdag plaats.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen. Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

Het plangebied ligt in een lintbebouwing met gemengde bestemmingen zoals horeca en dienstverlening, maar voornamelijk wonen. Derhalve kan correctie worden uitgevoerd naar het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Direct naast het perceel Grote Sloot 355 is een horeca inrichting (cafeteria Rndom Gelukkig) gevestigd, waar alleen horeca gevestigd mag worden met als hoofddoel het verstrekken van etenswaren. Dit wordt opgevat als lichte horeca. Ten opzichte van een rustige woonwijk geldt hiervoor een richtafstand van 10 meter, maar in het geval van gemengd gebied kan als richtafstand 0 meter worden aangehouden.

De nieuwe bestemming op het perceel Grote Sloot 355 maakt drie woningen mogelijk (waarvan twee nieuwe). De toevoeging van nieuwe woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. Omdat de richtafstand van het naastgelegen horecabedrijf 0 meter is en de daadwerkelijke afstand 5 meter, wordt dit bedrijf door de functie wijziging niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Omgekeerd is milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woningen, gelet op de feitelijke afstand en de richtafstand, ook uitgesloten.

Spuitzone

Ten noorden van het plangebied bevindt zich grond met een agrarische bestemming. Er is in Nederland geen wettelijke regeling die ziet op minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen worden geteeld met daarbij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en in de buurt gelegen woningen.

In de praktijk is daarom een vuistregel ontstaan die uitgaat van een afstand van 50 m tussen de betreffende agrarische gronden en woningen. Deze vuistregel is ontstaan vanuit de fruitteelt. Als die afstand wordt aangehouden wordt enerzijds het agrarische bedrijf niet belemmerd en anderzijds het woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd. In de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State is deze afstand geaccepteerd.

De afstand van 50 m is een indicatieve afstand. Onder omstandigheden en in een specifiek geval kan er van worden afgeweken en dus een kortere afstand worden aangehouden. Ook dit is in de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State geaccepteerd. De afstand die wordt aangehouden in een specifiek geval moet worden onderbouwd.

De dichtstbijzijnde woning in het plangebied is gelegen op ongeveer 20 meter vanaf agrarische gronden. Het telen van bollen kent vanuit de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Zoals hierboven is vermeld bestaat er wel jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit.

Er dient echter wel een verschil te worden gemaakt tussen bollenteelt en fruitteelt omdat er essentiële verschillen zijn tussen het telen hiervan. De reden waarom bij bollenteelt wel kan worden afgeweken van de richtafstand heeft te maken met de afstand tot de grond van de spuitactiviteiten, het spuiten bij afwezigheid van wind en de zeer korte spuitperiode.

De richtafstand voor de teelt van fruit en bollen uit jurisprudentie komt voort uit de spuitzone in het kader van gewasbescherming waarbij gebruik wordt gemaakt van chemicaliën. Het gebruik van chemicaliën bij bollenteelt beslaat slechts een zeer korte periode (2 à 3 weken) van het jaar. Het betreft de periode dat de bollen in bloei staan. Bij fruitteelt is deze periode veel langer doordat het gewas boven de grond blijft groeien en meer en langer bescherming nodig heeft. Hierbij wordt het spuiten van bollen alleen uitgevoerd bij windstilte, omdat anders de chemicaliën “wegwaaien”.

Ook vindt het spuiten van bollen plaats op een afstand van maximaal 50 cm boven de grond om “wegwaaien” te voorkomen. Door deze wijze van spuiten, is de kans op overlast van chemicaliën voor nabijgelegen woningen nihil. Bij fruitteelt is de hoogte waarop gespoten wordt veel hoger, waardoor “wegwaaien” sneller zal plaatsvinden.

Tevens bevindt zich een bestaande schuur op het perceel, welke een afschermende werking heeft ten opzichte van de omliggende agrarische gronden. Om deze reden wordt het verantwoord geacht af te wijken van de richtafstand voor deze specifieke situatie.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Het plangebied is voorheen in gebruik geweest ten behoeve van een aannemingsbedrijf.

Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 14 februari 2019 een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage 2). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- In de bovengrond is ter plaatse van de oprit in de uiterst puinhoudende bovengrond een sterke verhoging aan lood gemeten (overschrijding interventiewaarde). In de tuin aan de voorzijde van het perceel is in de matig puinhoudende bovengrond een matige verhoging aan lood gemeten (overschrijding tussenwaarde). Verder zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan koper, kwik, zink, minerale olie, PCB's en PAK aangetoond. In de uiterst puinhoudende bovengrond is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.
- In de ondergrond zijn lichte verhogingen aan koper, kwik en lood aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het grondwater is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.
- De resultaten geven aan dat de puinhoudende bovengrond, met name ter plaatse van de oprit, verontreinigd is met lood boven de interventiewaarde. Ook ter plaatse van de voortuin zijn matige verhogingen aan lood gemeten. Er kan redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat in de bovengrond over het gehele perceel (met uitzondering van de gesaneerde gedeelten) en met name ter plaatse van de oprit, matig tot sterk verhoogde gehalten aan lood aanwezig zijn.
- In verband met de hoge gehalten aan lood wordt geadviseerd geen moestuin aan te leggen. Gezien de aanwezige verhardingen, zowel ter plaatse van de oprit als ook inpandig en het feit dat er geen plannen zijn tot werkzaamheden in de grond, is er geen sprake van belemmeringen voor de bestemmingswijziging tot wonen.

Omdat de woningen in het de bestaande bebouwing worden gerealiseerd en de grond niet wordt geroerd is het niet nodig om binnen de bebouwing bodemonderzoek uit te voeren. Vanwege de aanwezige asfaltverharding is er geen direct contact mogelijk met de daaronder aanwezige sterke loodverontreiniging. In de tuin is een matige loodverontreiniging aanwezig. Op name van de grond door kinderen dient te worden voorkomen. Voor meer informatie hierover zie:

https://www.odnhn.nl/Inwoners/Bodem/Bodem_en_wonen/Let_op_lood

Wanneer de bodem ter plaatse van de sterke verontreiniging met lood wordt geroerd moet nader bodemonderzoek NTA-5755 worden uitgevoerd en is eventueel bodemsanering nodig.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

4.6 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Deze geluidhinder kan veroorzaakt worden door verschillende bronnen, waaronder wegverkeer en bedrijvigheid.

In de Wgh is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

Voor het plangebied is de weg Grote Sloot van belang. De maximumsnelheid op deze weg is 30 km/uur. Voor de Grote Sloot is derhalve op basis van de Wet geluidhinder geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. De weg heeft voor gemotoriseerd verkeer bovendien voornamelijk een ontsluitende functie voor aanliggende bebouwing. De verkeersintensiteit aan deze zijde van de Grote Sloot is laag, mede gezien de afstand van de nieuw te bouwen woningen tot de wegas (circa 15 meter), de aanwezigheid van asfaltverharding, is geen aantasting van het woon- en leefklimaat te verwachten. Er wordt dus voldaan aan de vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Wel moet uiteraard worden voldaan aan de vereisten van het Bouwbesluit wat betreft het maximale geluidniveau in de woning (33 dB).

Voor wat betreft geluid afkomstig van omliggende functies wordt verwezen naar paragraaf 4.4. (Milieuzonering). In deze paragraaf is aangegeven dat als richtafstand 0 meter kan worden aangehouden en de feitelijke afstand 5 meter is.

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de functiewijziging die twee nieuwe woningen mogelijk maakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Uit de risicokaart voor Nederland blijkt dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle

inrichtingen aanwezig zijn.

Ook zijn er geen (spoor)wegen in de omgeving van het plangebied die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Verder zijn geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig die zijn aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

4.9 Verkeer

Met de realisatie van twee nieuwe woningen wordt er geen nieuwe inrit gecreëerd. De nieuwe woningen worden via de bestaande inrit en het gezamenlijke erf ontsloten. De planologische beëindiging van het gebruik als bedrijf heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen minder zal zijn dan wanneer de locatie (weer) bedrijfsmatig gebruikt wordt.

Conform de eisen uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' en de daaraan gekoppelde 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', dienen er op het eigen terrein 4,9 (1,5 + 1,4 + 2 = koop/etage/goedkoop + huur/etage/midden/goedkoop + koop/tussen/hoek) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze parkeerruimte is op het eigen terrein aanwezig.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke mogelijkheid om zelf elektriciteit op te wekken. Het is verstandig om hier met de vorm/uitvoering van het dak rekening mee te houden.

Voor de plaats van de milieuprestatie in het rijksbeleid is verder de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO₂-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingsmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingsmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn zo min mogelijk uitlogende materialen te gebruiken, hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

Oververhitting in de zomerperiode kan voorkomen worden door het toepassen van goede zonwering (aan het gebouw en buiten het gebouw door middel van bomen), optimale isolatie en een verwarmingssysteem dat ook kan koelen. Indien een warmtepomp wordt toegepast zal rekening worden gehouden met het voorkomen van geluidoverlast voor omwonenden.

Ook is het een mogelijkheid om de parkeerplaatsen op het eigen terrein te voorzien van oplaadpunten voor elektrische auto's. Welke maatregelen er concreet worden genomen is op dit moment nog niet bekend.

Om de biodiversiteit te bevorderen kan rekening worden gehouden met natuur inclusief bouwen. Een gratis advies op maat is te verkrijgen via: www.checklistgroenbouwen.nl.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De functiewijziging waarmee twee extra woningen worden toegevoegd leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m². Het bevoegde gezag heeft daarom geoordeeld dat het opstellen van een m.e.r. niet nodig is.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk wordt de juridische regeling plansystematiek uiteengezet.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding en de regels van het wijzigingsplan 'Grote Sloot 355, Schagerbrug 2020' sluiten inhoudelijk aan op het bestemmingsplan 'Grote Sloot 355, Schagerbrug' van de gemeente Schagen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming
 - Wonen – Kern
 - Tuin
- Dubbelbestemmingen
 - Waarde - archeologie - 3
 - Waterstaat - Waterkering
- Drie bouwvlakken

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan vinden de volgende veranderingen plaats:

- wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen – Kern' en 'Tuin'.
- Het aanbrengen van drie bouwvlakken om de realisatie van drie woningen mogelijk te maken

5.3 Toelichting regels

Door middel van dit wijzigingsplan wordt de bestaande bedrijf grotendeels gewijzigd in de bestemming 'Wonen -Kern'. Het voorstel gedeelte van het terrein krijgt de bestemming 'Tuin'. De planregels van het bestemmingsplan 'Grote Sloot 355' van de gemeente Schagen blijven van toepassing op onderhavig plangebied. Hiervoor wordt een toepassingsregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 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.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg met instanties

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplan- herziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg.

Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de wijzigingsplanprocedure te beëindigen, wordt het wijzigingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De particulier kan het project volledig financieren. Er zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd. Bij dit wijzigingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Het plangebied ligt in bestaand gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. Eventuele planschade is voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.