

Wijzigingsplan

Ten behoeve van het inroepen van een wijzigingsbevoegdheid voor het bestemmingsplan agrarisch naar wonen aan de Nes 9 te Schagen.



Status uitgave	: Definitief
Datum uitgave	: 2 februari 2015
Titel	: Wijzigingsplan
IMRO codering	: NL.IMRO.0441.WPLGSNes9-VA01
Versie	: 3.1
Samensteller	: ing. J.J. (Jerry) Breg
Aantal pagina's	: 25 inclusief voorblad
Projectnr.	: 2014.034
Naam en adres opdrachtgever	: Dhr. Ebbing Nes 9, 1741 NH Schagen

De VastgoedAdviseur.NL is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van De VastgoedAdviseur.NL; opdrachtgever vrijwaart De VastgoedAdviseur.NL voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

Dit rapport is vervaardigd op verzoek van opdrachtgever hierboven aangegeven en is zijn eigendom. Niets uit dit rapport mag worden veeleenvoudigd en/of openbaar gemaakt worden d.m.v. druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en De VastgoedAdviseur.NL, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Toelichting	5
2.1	Huidige juridische regeling van het projectgebied	5
2.2	Begrenzing en ligging van het projectgebied	6
2.3	Ruimtelijke structuur en huidige bebouwing	7
2.4	Vigerend ruimtelijk beleid	9
2.4.1	Rijksbeleid	9
2.4.2	Provinciaalbeleid	11
2.4.3	Gemeentelijkbeleid	14
2.5	Planbeschrijving	17
2.6	Milieu- en omgevingsaspecten	19
2.6.1	Bedrijven en milieuzonering.....	19
2.6.2	Externe Veiligheid	19
2.6.3	Bodemkwaliteit	20
2.6.4	Luchtkwaliteit.....	20
2.6.5	Geluid.....	20
2.6.6	Cultuurhistorie en Archeologie.....	21
2.6.7	Watertoets.....	21
2.6.8	Natuur en Landschap (flora en fauna)	21
2.6.9	Verkeer en Parkeren	22
2.6.10	Duurzaamheid	22
2.6.11	Uitvoerbaarheid	22
3.	Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid	23
4.	Verbeelding	24
5.	Planregels	25

1. Inleiding

In het verleden was aan de Nes 9 het agrarische bedrijf van de familie Reijne gevestigd. Gezien de leeftijd en het gebrek aan opvolgers bleek voortzetting van het bedrijf niet mogelijk. Verkoop door de familie Reijne is dan ook reeds gerealiseerd.

Het object heeft momenteel de bestemming “agrarisch met waarden” met de specifiek vorm van “veehouderij”. Daarnaast is het object aangemerkt als met de specifieke bouwaanduiding “monument”. De bouwkundige staat van de aanwezige opstallen en de omvang van de agrarische bouwdelen maken het onmogelijk voor een andere ondernemer om hier de veehouderij voort te zetten.

Onze opdrachtgever heeft het betreffende object aangekocht en wil deze na grootschalige restauratie terug brengen in authentieke staat en aanwenden voor bewoning. Om dit mogelijk te maken heeft onze cliënt toestemming nodig van de Gemeente Schagen.

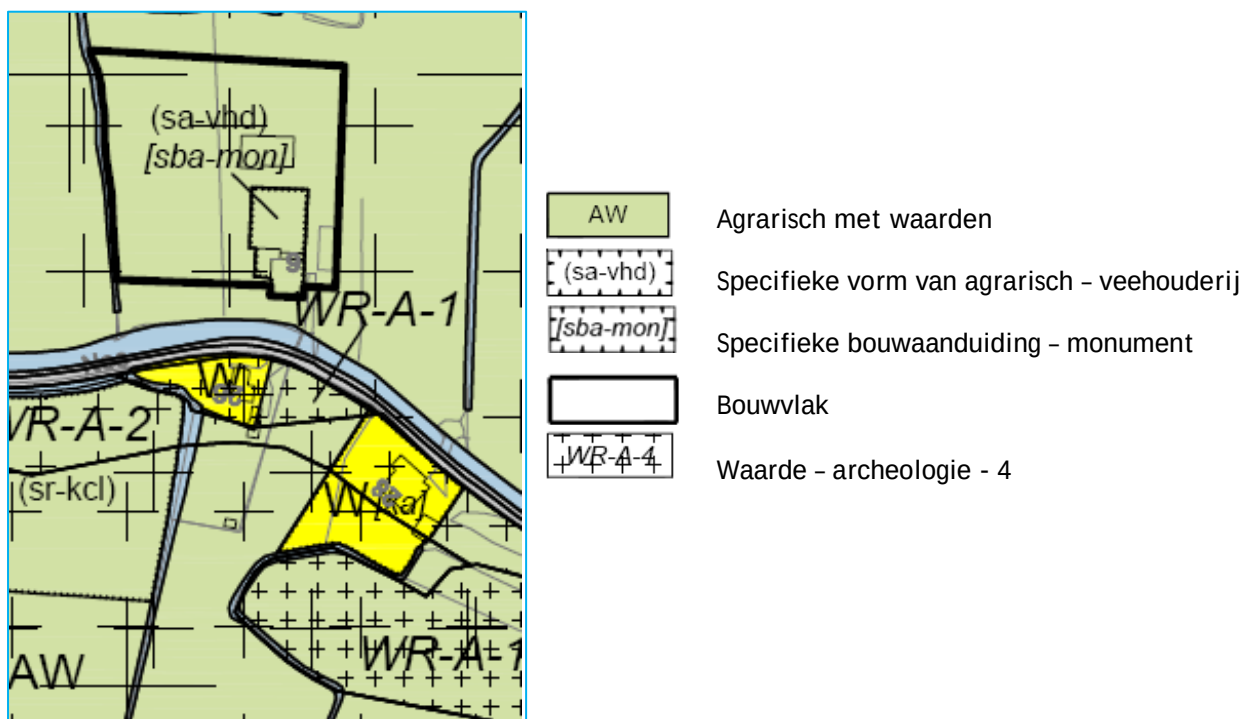
De opdrachtgever heeft op 23 april 2014 een principe-uitspraak ontvangen van de gemeente Schagen inzake Nes 9 te Schagen. Het projectgebied komt na inwerking treden van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen in aanmerking voor het wijzigen van het bestemming ten behoeve van een woonbestemming.

Naar aanleiding hiervan is door de VastgoedAdviseur.nl het onderhavige wijzigingsplan opgesteld. Dit wijzigingsplan voorziet in een motivering voor het wijzigen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan waarin de stolp voor agrarische doeleinden zal worden herbestemd naar een volledige woonbestemming.

2. Toelichting

2.1 Huidige juridische regeling van het projectgebied

Het projectgebied is in het huidige bestemmingsplan “Landelijkgebied Schagen 2014” opgenomen als agrarisch met waarden. Eveneens “specifieke vorm van agrarisch – veehouderij” en “specifieke bouwaanduiding – monument”. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 22 april 2014.

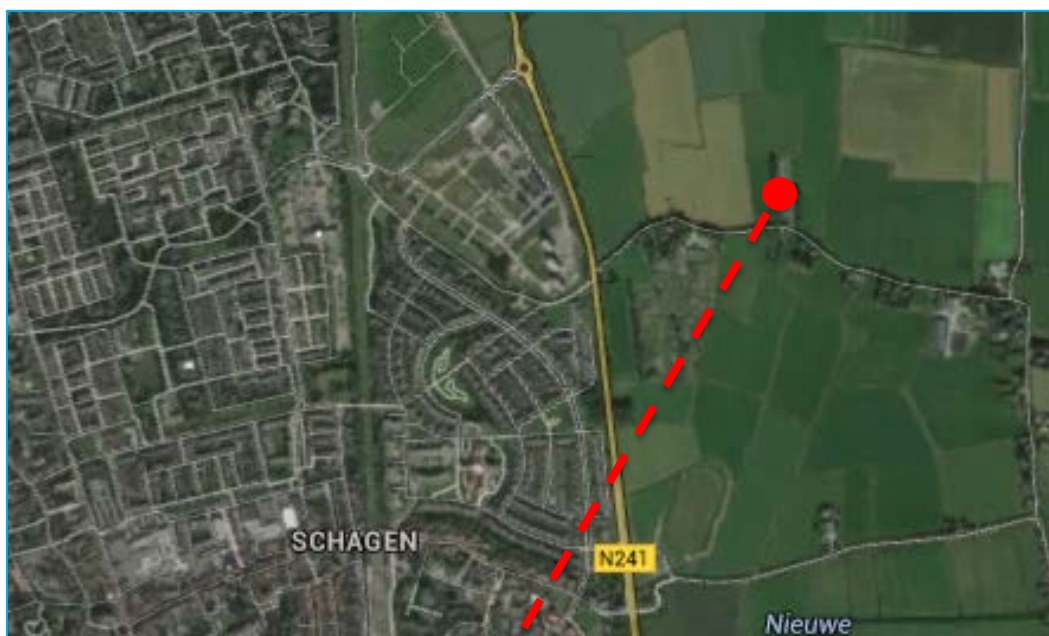


1. Uitsnede bestemmingsplankaart, Schagen

Het doel van dit wijzigingsplan is om binnen het projectgebied de bestemming “agrarisch” naar “wonen” aan te passen die binnen de omschreven richtlijnen van het wijzigingsgebied past.

2.2 Begrenzing en ligging van het projectgebied

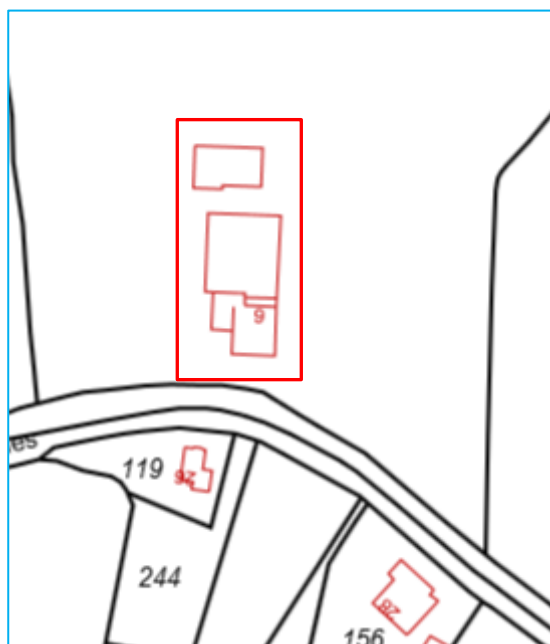
Het projectgebied ligt in westelijke richting vanuit het centrum van Schagen, de Nes is ideaal te bereiken vanaf de N241. Aan de noordzijde van de Nes wordt het gehele gebied gebruikt als landbouwgrond deze is dan ook gekenmerkt als “agrarisch met waarden”, met de specifieke vorm “waarde – archeologisch – 4”. De opstallen aan de Nes 9 zijn de enige gebouwen gesitueerd aan de noordzijde van de Nes. De zuidzijde kent vele stukken die als archeologische waarde – 1 & 2 zijn aangegeven. Ook bevindt zich in de westelijke richting van de Nes een perceel met agrarische doeleinden. De Nes 22, 24, 26, 28 en 30 zijn allemaal vrijstaande landelijke woningen.



2. Luchtfoto Schagen, Google Maps



3. Luchtfoto met projectgebied, Google



4. Uitsnede kadastrale kaart projectgebied

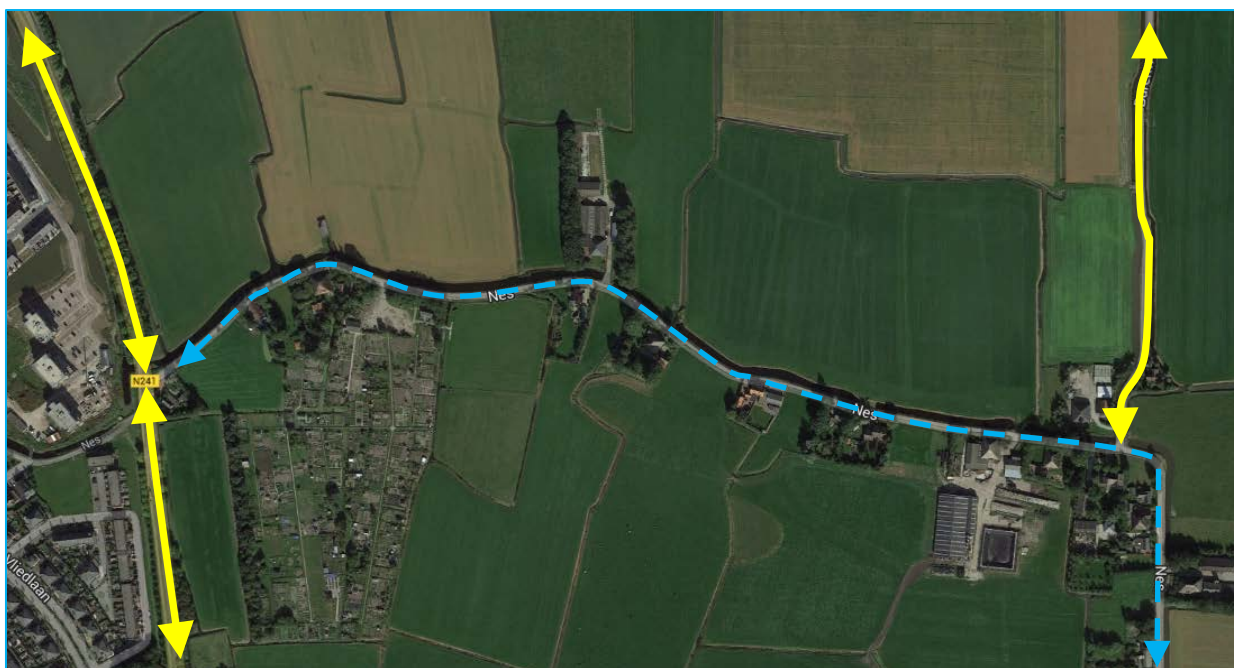
2.3 Ruimtelijke structuur en huidige bebouwing

Het projectgebied grenst aan de Nes en is voor een groot deel bebouwd, waarvan de met rood geaccentueerde gebouwen in stand zullen blijven. De overige opstallen (voormalig agrarisch) zullen worden geamoveerd.



5. Projectgebied met bebouwing, Google maps

De Nes is een erftoegangsweg waar amper met twee auto's langs elkaar gereden kan worden, en is toegankelijk vanaf de provincialeweg N241 en de Burenweg.



6. Linker gelen pijlen geven de N241 aan, de blauwe pijl markeert de Nes. Rechtsboven de Burenweg, Google Earth.

De bebouwing in de omgeving van de Nes bestaat uit een landelijke structuur met een korrelige lintstructuur. De Nes 9 en 11 zijn de enige gebouwen die aan de noordzijde van de Nes zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde van de Nes bevinden zich landelijke traditionele woningen en een aantal percelen met archeologische waarde - 1. Onderstaand is een aantal afbeeldingen van de bebouwing rond het projectgebied weergegeven.



7. Landelijke traditionele woning



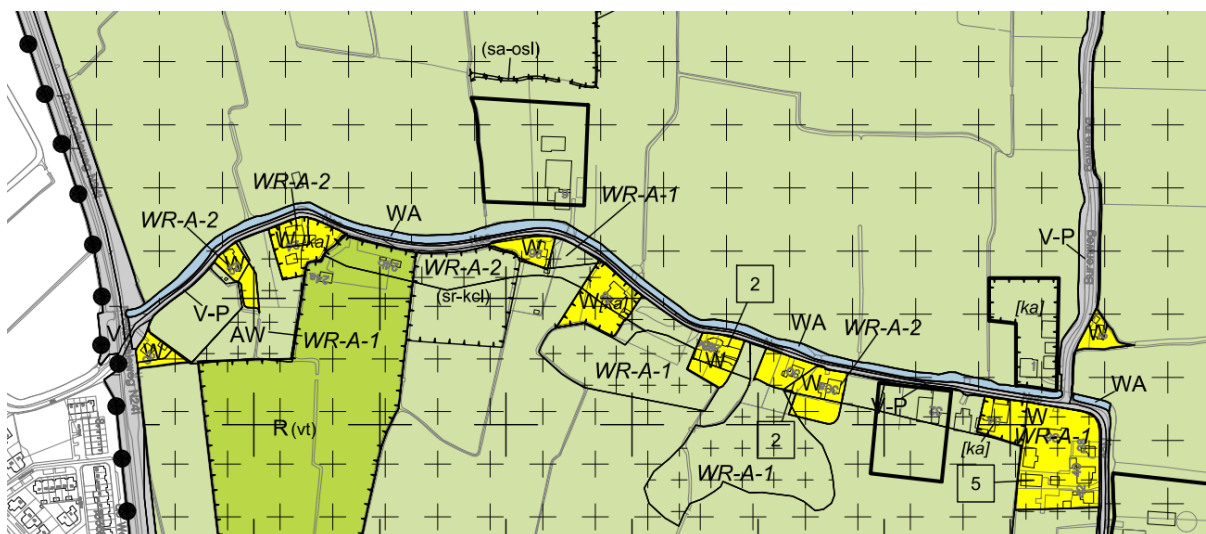
8. Aangrenzende woning zuidzijde



9. Perceel met agrarische doeleinden



10. Overzicht locaties van de foto's



11. Uitsnede bestemmingsplankaart Landelijkgebied Schagen

2.4 Vigerend ruimtelijk beleid

2.4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte stelt het Rijk heldere ambities voor Nederland in 2040; een visie hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Dit doet het Rijk op basis van de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds richting 2040 bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

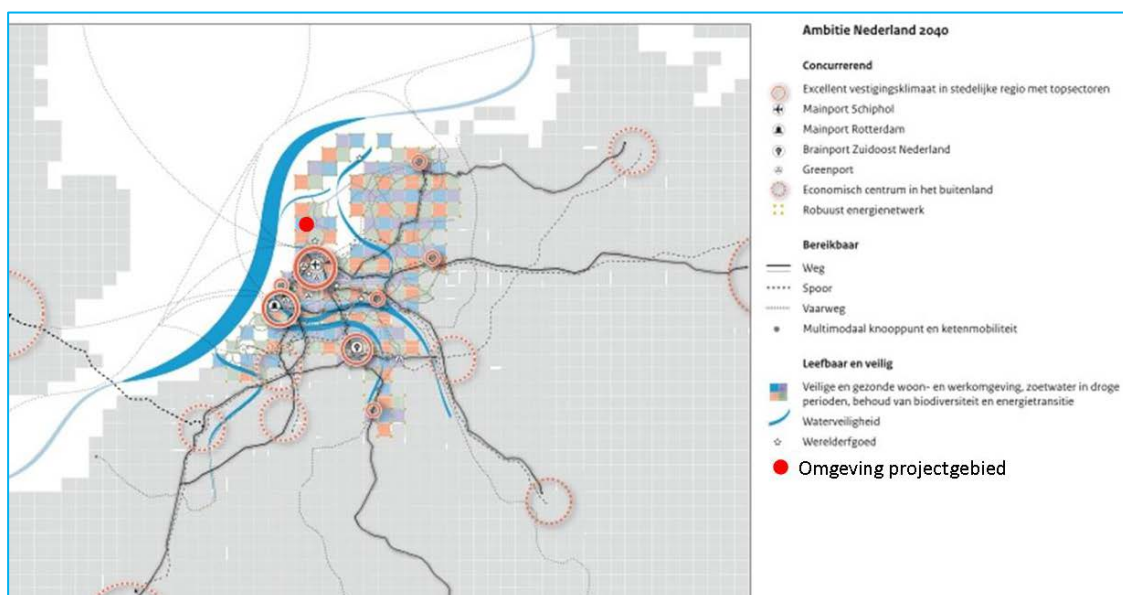
Meer specifiek gericht heeft het Rijk de volgende ambities:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De nadruk wordt meer gelegd op “ontwikkelingsplanologie” en minder op “toelatingsplanologie”. Daarnaast is het landelijkbeleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conform rijksbeleid wordt ruimte geboden aan reeds ter plaatse gevestigde bebouwing, zonder dat dit ten koste gaat van waardevol (cultureel) onbebouwd gebied. Het projectgebied bevindt zich westelijk van het centrum van Schagen en is voornamelijk bebouwd met opslagloodsen en een stolp.

Door de herbestemming van het projectgebied wordt het perceel Nes 9 betrokken bij de omgeving waar vooral woningen gebouwd zijn. Dit draagt bij aan het ontwikkelen van een veilige en gezonde woonomgeving en een dorpskarakter wat de omgeving van de Nes uitstraalt. De leefbaarheid van de Nes en omgeving zal hierdoor ook vergroot worden.



12 Structuurvisie infrastructuur en ruimtekaart ambitie Nederland 2040

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat de regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigings- of uitwerkingsplannen en bij projectuitvoeringsbesluiten dient rekening te worden gehouden met het Barro.

Het Barro bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en behoort tot de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De rijksbelangen werken veel directer door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke druk. Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies houden zich uitsluitend bezig met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Rijk en provincies geven aan of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Het Barro geeft hiermee de kaders aan waar gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Besluit milieueffectrapportage

Een mer-plicht is niet van toepassing op kleinschalige woningbouwprojecten zoals de restauratie van de stolp en twee schuren op het projectgebied aan de Nes.

Een milieueffectrapportage dient opgesteld te worden bij grootschalige initiatieven zoals bedrijventerreinen, bestemmingsplanwijzigingen ter plaatsen van buitengebied en woningbouwprojecten met meer dan 500 woningen.

Daar er bij dit initiatief geen woningen worden toegevoegd is onderzoek in het kader van MER niet van toepassing.

2.4.2 Provinciaalbeleid

Structuurvisie Noord Holland 2040

In juni 2010 is de structuurvisie Noord Holland 2040 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (BBG). In de Provinciale verordening is onderscheid gemaakt tussen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied. Het bestaand bebouwd gebied (BBG) is het gebied waarvoor de gemeente een bestemmingsplan moet opstellen. Daarbij wordt er ook ingezet op duurzaamheid.

- Energiezuinigheid
De opdrachtgever streeft naar een behaaglijk binnenklimaat zonder onnodig energieverbruik. De stolp die zal worden gerestaureerd, zal worden voorzien van een duurzaam klimaatsysteem om te kunnen voldoen aan de hedendaagse en toekomstige energieprestatie-eisen.
- Duurzaamheid woning
De levenscyclus van een woning is gezond als er sprake is van kwalitatieve materiaaltoepassing en een structuur die levensloopbestendig is door zonering en flexibiliteit. De stolp heeft een karakteristieke uitstraling en geeft een ideaal beeld weer van de traditionele bouw.
Bij de restauratie van de stolp zal er veel aandacht besteedt worden aan zo duurzaam mogelijk restaureren. Op deze manier wordt er bijgedragen aan het ontwikkelen van een duurzame woning die nog vele jaren kan blijven staan.
- Duurzaam ruimtegebruik
Het onderhavige plan past op dit punt ideaal binnen de Structuurvisie Noord Holland 2040. Het plan heeft immers betrekking op het waarborgen van unieke cultuurhistorische waarden. Ook zal er door de uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte meer ruimte ontstaan die wellicht in een later stadium gebruikt kan worden voor het nationaal belang 4, waarin er gesteven wordt naar een efficiënt gebruik van de ondergrond.

Beleid Vrijgekomen Agrarisch Bebouwing

Als gevolg van veranderingen in de landbouw verliest jaarlijks een aantal boerderijen in onze provincie de agrarische functie. In 2007 is het “beleid Vrijgekomen Agrarische Bebouwing” vastgesteld. In dit nieuwe provinciale beleid biedt ruimte aan gemeenten om met de initiatiefnemer van functiewijziging tot een passende oplossing te komen.

In dit geval mag de functie wonen uitsluitend gerealiseerd worden bij volledige beëindiging van de agrarische functie.

En indien het vrijkomende agrarische hoofdgebouw gebruikt wordt voor de functie wonen mogen karakteristieke boerderijen gesplitst worden in maximaal twee woningen als wordt aangetoond dat geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland

In artikel 16 van de Provinciale Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is de uitwerking van de Ruimte voor Ruimte-regeling opgenomen. Deze regeling voorziet in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van sloop van storende bebouwing of functies buiten het bestaand bebouwd gebied. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt in ieder geval voorzien in:

1. Een vermindering van het bebouwde oppervlak door een netto-afname van bebouwing;
2. Zekerstelling dat de herstructurering van de te saneren locatie inclusief de sloop van de hiervoor bedoelde bebouwing of functies plaats heeft;
3. niet meer woningen worden toegestaan dan noodzakelijk is om de sloop van bedoelde bebouwing of functies te realiseren; de compensatie vanuit het ruimte voor ruimte beleid dient bij voorkeur plaats te vinden in of tegen bestaand bebouwd gebied.

Deze regeling is van toepassing indien het plangebied is gelegen (geheel of gedeeltelijk) binnen gebieden met de volgende aanduidingen:

1. Ecologische Hoofdstructuur
2. Nationale landschappen
3. Rijksbufferzones
4. Weidevogelleefgebieden
5. Recreatie om de Stad-gebieden

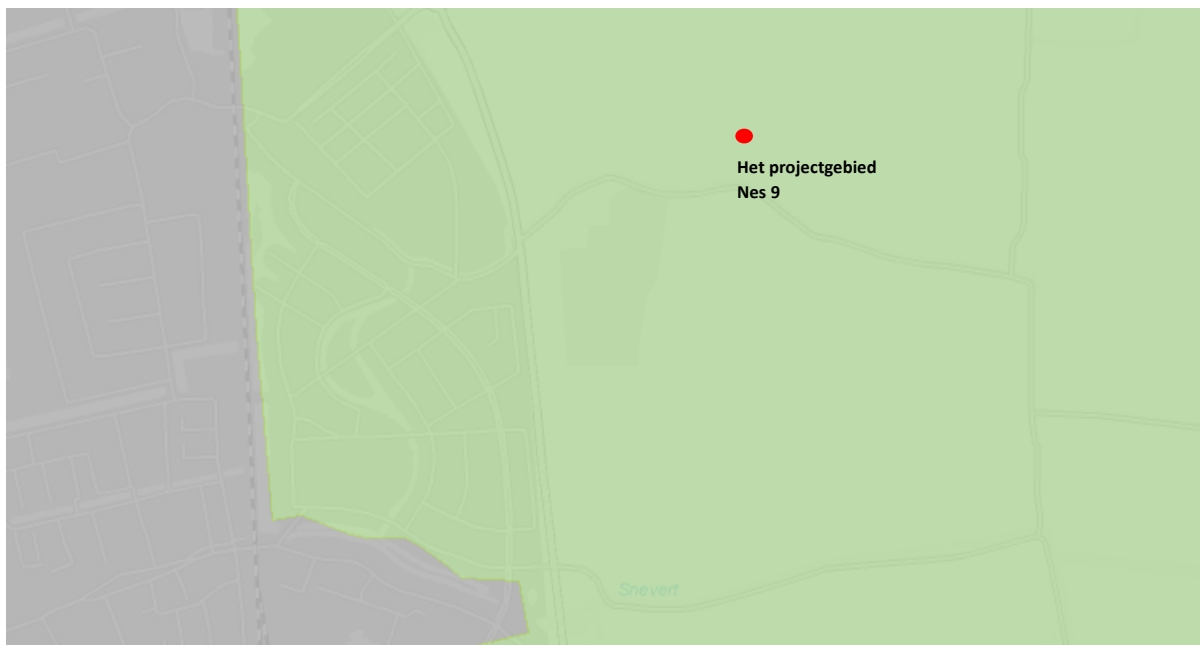
Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en diversiteit van het Noord-Hollands landschap en de dorpen behouden en ontwikkelen. Het uitgangspunt van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen is “ontwikkelen met behoud van identiteit en kwaliteit”. Dat betekent dat wij ons bewust moeten zijn van de karakteristieke eigenschappen van de verschillende landschappen en de dorpen. En dat men die kwaliteiten als uitgangspunt van ruimtelijke plannen moeten nemen. Dit zet ontwikkelingen niet op slot. Daarmee wordt voorkomen dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied worden gepland die binnen bestaand bebouwd gebied een plek zouden kunnen krijgen. Bij noodzakelijke uitbreiding is het van groot belang dat deze een bijdrage levert aan de identiteit en kwaliteit van de specifieke plek.

De Provincie heeft diverse maatregelen getroffen voor de inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordening. Culturele planologie en cultureel behoud behoren tot de vier kerntaken die de provincie in de leidraad omschrijft. Hiermee sluit de provincie aan op de Nota Belvédère.

De provincie betreft nadrukkelijk culturele waarden, waaronder archeologische waarden, bij de inrichting van de ruimtelijke en stedelijke vernieuwing. Hiertoe zijn gebieden, die naar verwachting archeologisch waardevol zijn, aangewezen als provinciale archeologische attentiegebieden op de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie. Deze informatiekaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en bovenlokale cultuurhistorische waarden in Noord Holland.

De waarde stellingen van de Informatiekaart zijn bedoeld als primaire algemene indicaties die per specifiek plangebied nadere invulling en precisering behoeven. In hoofdstuk 2.6.6 van dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de cultuurhistorische en de archeologische aspecten van het projectgebied.



13. Uitsnede, stedelijk gebied, informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie provincie Noord-Holland

2.4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2025 gemeente Schagen

De Structuurvisie 2025 geeft de keuzes weer voor het woonbeleid in de komende jaren. De nota besteedt aandacht aan de manier waarop de gemeente de kwaliteit van de woningbouw en de sociale kwaliteit in de regio wil waarborgen.

Een belangrijk aandachtspunt in de Structuurvisie is dat de gemeente graag het dorpse karakter met een landelijke uitstraling wilt behouden.

“Groei is dus niet een doel op zich, maar de kwalitatieve ontwikkeling van wonen, werken, recreatie, educatie en zorg vormt een belangrijke drager. Deze hangt samen met de ambitie voor het behoud van de noodzakelijke voorzieningen en het verstrekken van de vitaliteit.”

De gemeente geeft als vierde punt aan het buitengebied als belangrijke opgave te zien. De gemeente zoekt een nieuw evenwicht tussen de waarden van het landschap en de vitaliteit van het buitengebied. Dankzij de restauratie zal de stolp het karakteristieke landschap accentueren.

Woonvisie ‘Een nieuwe gemeente, een nieuwe koers’

In de woonvisie ‘Een nieuwe gemeente, een nieuwe koers’, vastgesteld op 28 oktober 2014, is de woningmarkt voor de gemeente in kaart gebracht. Door het gehele document wordt het vraaggestuurd ontwikkelen als een kansrijk initiatief gezien voor het uitbreiden van de bestaande woningvoorraad. In de woonvisie wordt een strategie genoemd voor de bestaande woningen, welke raakvlakken hebben met de beoogde ontwikkeling van dit wijzigingsplan. De gemeente wil enerzijds inzetten op het verversen van de woningvoorraad door sloop en vervangende nieuwbouw van verouderde woningen, om in te spelen op de veranderende samenstelling van huishoudens in de gemeente. Anderzijds wordt het verbeteren van bestaande woningen door woningaanpassingen/renovatie gezien als een kansrijk initiatief.

De beoogde ontwikkeling, welke door dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, sluit naadloos aan bij deze ambitie. De bestaande stolpboerderij wordt aangepast op basis van een wens van de beoogde eindgebruiker (de markt). De te handhaven objecten worden kwalitatief verbeterd door de gehele renovatie. De overbodige opstallen worden geamoveerd. Door de renovatie tot de wens van de eindgebruiker zal de bestaande dienstwoning door woningaanpassing voldoen aan de behoefte vanuit de markt.

Gemeentelijke visie Ruimte voor Ruimte

De Gemeente Schagen heeft besloten de door de provincie voorgestelde Ruimte voor Ruimte regeling niet in dit bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen 2014” op te nemen. Een belangrijke overweging hiervoor is dat de gemeente nog geen clusterlocaties heeft aangewezen, waar compensatiewoningen gebouwd kunnen worden. Indien zich een vraag voordoet, zal hiervoor een separete procedure worden doorlopen, derhalve ook onderhevig wijzigingsplan.

Uitvoeringsprogramma Klimaat gemeente Schagen 2012-2020

De gemeente Schagen heeft haar duurzaamheidsambities vastgelegd in het Uitvoeringsprogramma Klimaat gemeente Schagen 2012-2020. Hiermee wil zij een steentje bijdragen aan het beperken van verdere klimaatverandering én de uitputting van grondstoffen voor zijn. De gemeente Schagen wil in 2020 voldoen aan 6% energiebesparing, 20% reductie van CO₂-uitstoot en 22,5% opwekking van duurzame energie. Om deze doelstellingen te halen, zijn vier prioriteiten geformuleerd: energiebesparing, productie en gebruik van duurzame energie, klimaatbestendigheid en bewustwording.

De renovatie van de opstallen gelegen aan de Nes 9 zal bijdragen aan dit streven. Wanneer het gerenoveerd wordt tot de beoogde woonfunctie, geschied dit met zo veel mogelijk duurzame materialen wat resulteert in energiebesparing en de reductie van CO2-uitstoot.

Welstandsnota 2013

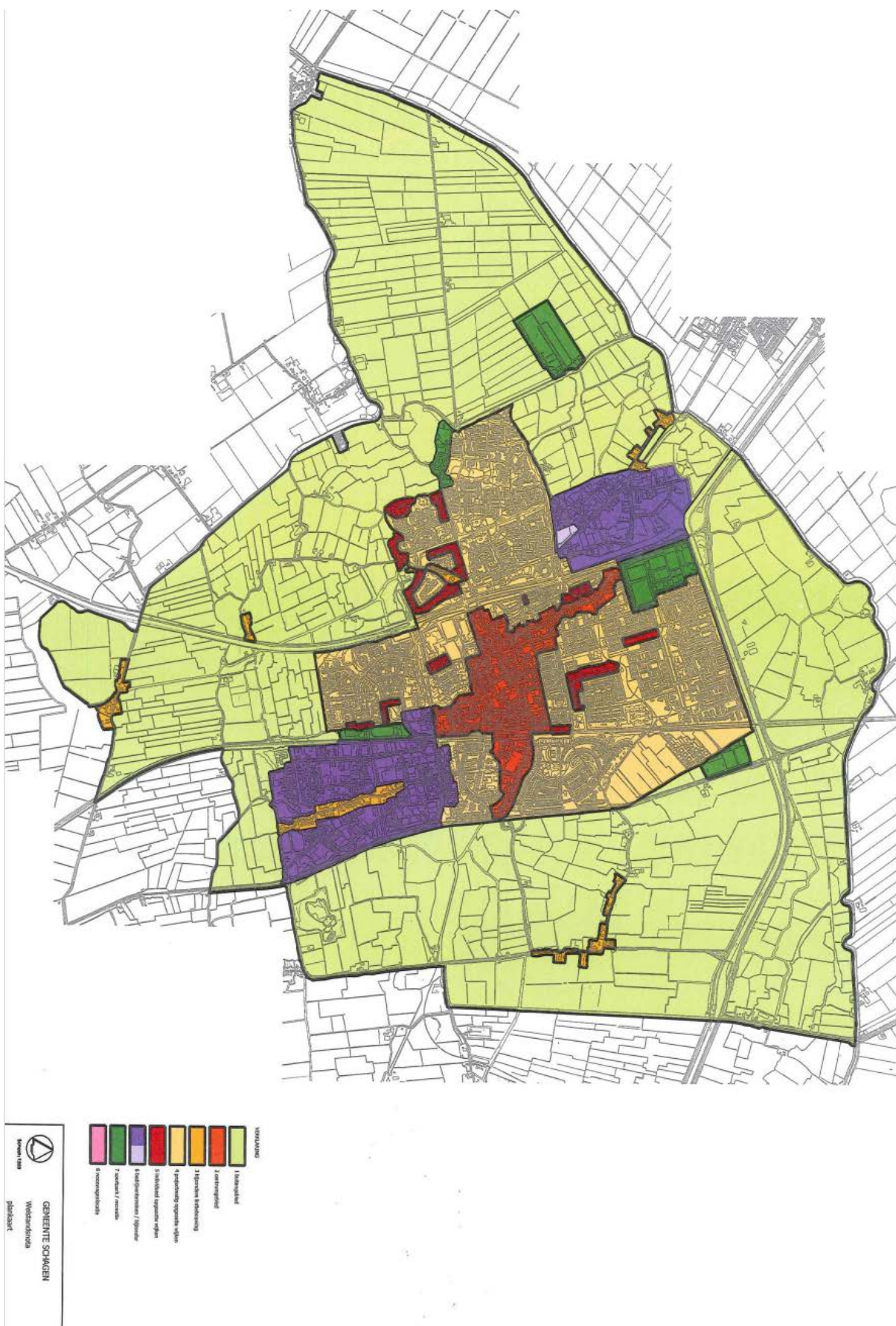
Op 23 januari 2013 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Schagen vastgesteld. In de welstandsnota is het gemeentelijk welstandsbeleid opgenomen. Er zijn welstandcriteria geformuleerd, die bestaan uit zowel algemene als gebiedsgerichte criteria. In de gemeente Schagen kunnen op basis van overeenkomst in functionele, landschappelijke, cultuurhistorische kenmerken 8 welstandsgebieden worden onderscheiden:

1. buitengebied;
2. centrumgebied;
3. bijzondere lintbebouwing;
4. projectmatig opgezette wijken;
5. individueel opgezette wijken;
6. bedrijventerreinen bijzonder;
7. sportpark / recreatie;
8. woonwagenlocatie.

De Nes 9 valt onder het welstandsbeleid “buitengebied”, waarvoor een bijzonder welstandsbeleid geldt. Het beleid is gericht op het handhaven van de structuur en de bebouwing en waar mogelijk versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De welstandscriteria worden gebaseerd op de bestaande verschijningsvorm van de bebouwing in het buitengebied.

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

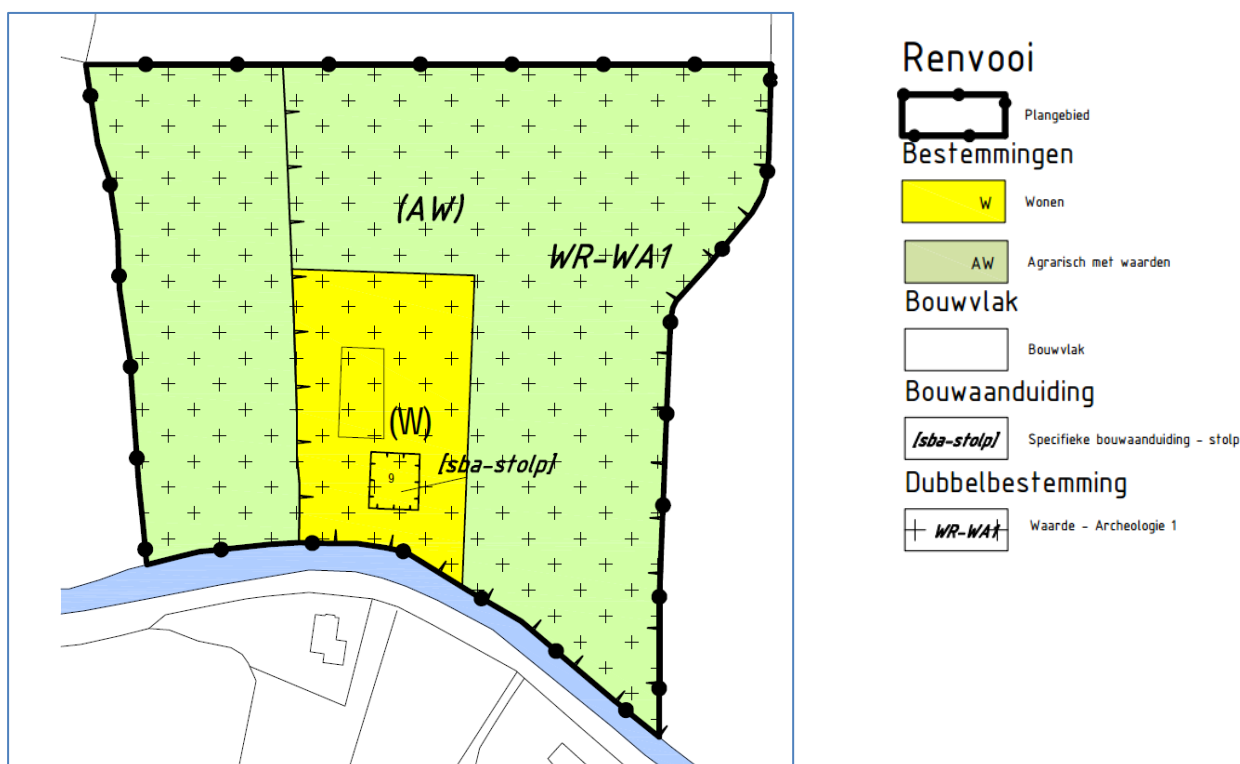
14. Welstandskaat 2013 Schagen



2.5 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling van het projectgebied aan Nes 9 is het restaureren van de stolp en twee bijbehorende opstallen. Om tot deze ontwikkeling te komen heeft de VastgoedAdviseur op 12 februari 2014 een schriftelijk verzoek ingediend. De gemeente heeft aangegeven na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan middels het VAB regeling de bestemmingstransformatie goed te keuren. De huidige bestemming van de Nes 9 is “agrarisch met waarden”. Een specifieke vorm van agrarisch namelijk “veehouderij”. De stolp is deels voor woondoeleinden en deels voor agrarische activiteiten gebruikt. De stolp zal zodanig gerestaureerd worden dat deze de bestemming “wonen” krijgt. Er zal bij de bestemmingswijziging rekening gehouden worden de ambitie die de gemeente Schagen kent op dit moment omtrent levensloopbestendig bouwen. Een groot deel van het programma zal daarom op de begane grond gesitueerd worden.

De huidige bebouwing van het projectgebied betreft een stolp en een aantal schuren waarvan in de loop der jaren door gedeeltelijke leegstand en achterstallig onderhoud de uitstraling en bouwtechnische staat achteruit is gegaan. Met de restauratie van het projectgebied zal de stolp en schuren langer mee gaan. Waardoor ze meer toevoeging bieden aan de omgeving en de uitstraling van het platteland.

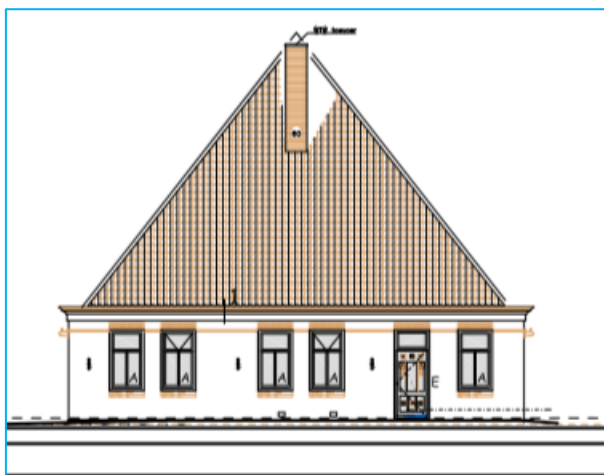


15. De beoogde situatie met de stolp en bijbehorende opstal.

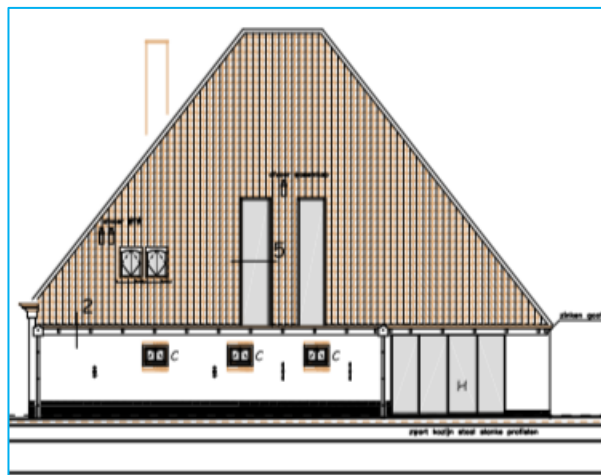
Het totale plangebied heeft een kaveloppervlakte van ca. 10.000 m² waarvan ca. 1.350 m² bebouwing is. De hoeveelheid vierkante meters te amoveren opstallen omvat circa 665 m².

In de nieuwe situatie blijft de stolp, met de voorgevel gericht naar de Nes, gehandhaafd. De stolp heeft een voetprint van 14 m¹ bij 16 m¹ met een oppervlakte van circa 220m². Daarnaast blijft een van de aanwezige bijgebouwen van 13m¹ bij 24m¹ (circa 312m²) gehandhaafd. De andere opstallen zullen worden geamoveerd.

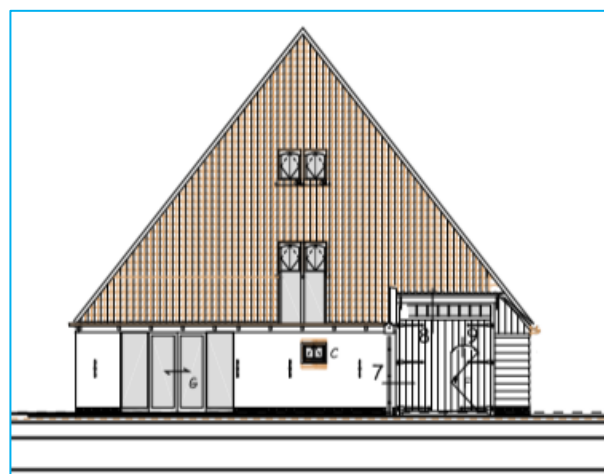
Op de onderstaande afbeeldingen ziet u de vier gevelaanzichten van de stolp.



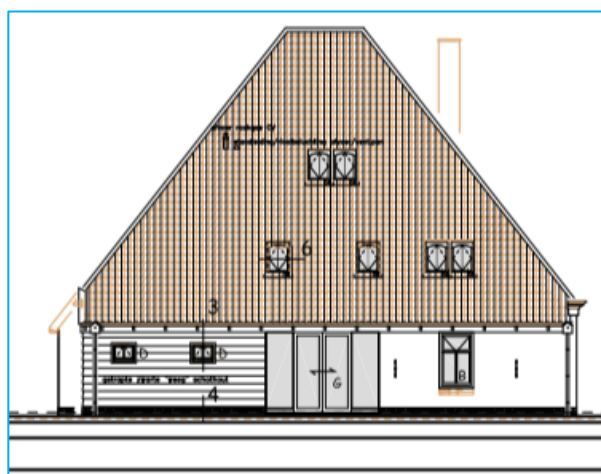
16. Voorgevel Zuid



17. Rechtergevel Oost



18. Achtergevel Noord



19. Linkergevel West

2.6 Milieu- en omgevingsaspecten

2.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om afstanden die bij voorkeur in acht genomen moeten worden rondom milieubelastende functies zoals bedrijven. Het gaat hierbij om milieuaspecten als geur, stof, geluid en gevaar die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies zoals woningen. In het kader van ruimtelijke ordening geeft de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) indicatieve afstanden om een voldoende ruimtelijke scheiding te bewerkstelligen tussen belastende en gevoelige functies. Bij het bepalen van de ruimtelijke scheiding wordt uitgegaan van de grootste richtingsafstand die betrekking heeft op de functies.

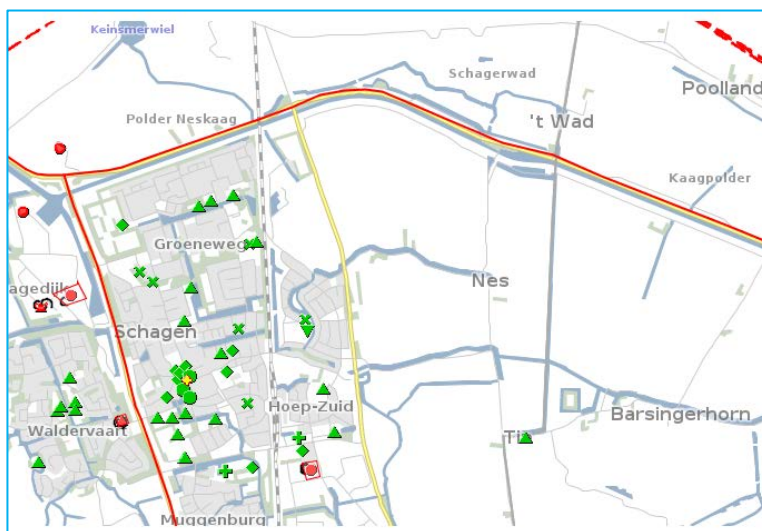
Het uitgangspunt is een acceptabel woonklimaat te realiseren. Aan de Nes 11 is een agrarisch bedrijf gesitueerd. Dit bedrijf bevindt zich op voldoende afstand van Nes 9 om aan de uitgangspunten te voldoen. Aan de Nes24b wordt is een kynologenclub met een hondendressuurterrein gehuisvest. Voor een dergelijke activiteit wordt een richtafstand van 50 meter aangehouden voor het aspect geluid. Aan deze afstand wordt voldaan.

2.6.2 Externe Veiligheid

Op de risicokaart van Noord-Holland blijkt dat het projectgebied zich in de nabijheid van een 'transportroute gevaarlijke stoffen' en 'ondergrondse buisleidingen' (transportroute brandbare en verstikkende gassen) bevindt. De transportroute N 248 wordt niet in het HART benoemd. Tevens heeft de route geen PR=10-6 risicocontour. Ook is er geen sprake van een veiligheidsafstand in het kader van het plasbrandaandachtsgebied (PAG). Hierdoor mag geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen in het plangebied niet leiden tot een hoger groepsrisico is dan in de bestaande situatie het geval is.

De genoemde buisleiding beschikt ook niet over een PR 10-6 risicocontour. In de 'Risico-inventarisatie buisleidingen Gemeente Schagen' van dd 29-10-2010, projectnummer 076-KNH-BL05 V.01, is vastgesteld dat het 1% letaliteitsgebied is vastgesteld op 535 meter. Het betreffende perceel aan de Nes 9 bevindt zich buiten deze zonering.

Derhalve zijn er geen factoren met betrekking tot de externe veiligheid die belemmerd zouden kunnen werken voor het realiseren van de woonbestemming.



20. Risicokaart met projectgebied in rood omcirkeld

2.6.3 Bodemkwaliteit

Op 3 september 2014 is door Bodem Belang BV een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit geen milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het toekomstige gebruik van de locatie.

Hieronder zal een deel uit de conclusie uit het bodemonderzoek 051002502 geciteerd worden:

“De aangetoonde gehalten overschrijden de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden, maar blijven beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor een nader onderzoek bestaat geen aanleiding.”

Echter is wel nader asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Hierbij is een asbestverontreiniging aangetroffen, welke gesaneerd zal worden. Bij de sanerings is het de doelstelling om binnen de saneringslocatie de verontreiniging te verwijderen tot een bepaalde terugsaneerwaarde. De terugsaneerwaarde wordt bepaald door de vastgestelde bodemfunctieklasse of door Lokale Maximale Waarden die door een gemeente in het kader van het Besluit bodemkwaliteit zijn vastgesteld, en omschreven in het rapport 051002504, van Bodem Belang BV te Winkel.

Op de datum van dit schrijven, 25 november 2014, is door de firma Bodem Belang reeds een BUS melding in de categorie Immobiel gedaan bij het bevoegd gezag. Bodem Belang heeft hier tot op deze dag nog geen reactie op mogen ontvangen van het bevoegd gezag.

Gemeld is de saneringaanpak ‘ Ontgraving tot niveau terugsaneerwaarde’ . In dit traject wordt 390m² vervuilde grond wordt uitgegraven tot maximaal -400mm t.o.v. maaiveldniveau. Dit resulteert in het uitgraven van 133m³ verontreinigde grond welke rechtstreekt naar de stortplaats van Afvalzorg wordt afgevoerd. Na het afvoeren van de verontreinigde grond zal de locatie met schone grond worden worden aangevuld. De start van de saneringswerkzaamheden staan gepland op 22-12-2014.

2.6.4 Luchtkwaliteit.

De voorgenomen restauratie van de opstallen heeft geen invloed op de luchtkwaliteit van de omgeving. Met dit als uitgangspunt is het niet noodzakelijk een naderonderzoek naar de verslechtering van de luchtkwaliteit uit te voeren.

Woningbouw is één van de categorieën waarvoor vast staat dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij geldt dat een omvang van 1500 woningen overeenkomt met de grens van 3% van de betreffende grenswaarde. Doordat binnen het plangebied geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, kan worden gesteld dat de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek in het kader van deze projecten zal dan ook niet nodig zijn.

2.6.5 Geluid

Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder schrijft voor dat bij nieuwe situaties langs wegen of bij aanleg of reconstructie van wegen en geluidsonderzoek dient te worden verricht. Het geluidsniveau mag in principe de 48 dB niet te boven gaan. Een onderzoek naar geluidsniveau is niet noodzakelijk gezien het verkeersluwe karakter van de Nes. Daarnaast is er geen sprake een nieuw te realiseren woning maar verbouw van bedrijfswoning naar woning. Deze zal verder voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.

Spoorweglawaaai

Op grond van de wet Geluidhinder hebben spoorwegen een zone. De zone is het akoestisch onderzoeksgebied. Voor het spoor bij Schagen bedraagt de zone 200 meter ter weerszijde van de spoorlijn en wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voor de renovatie van de stulp hoeft geen onderzoek gedaan te worden naar spoorweglawaaai, daar de afstand groter is als 200 meter.

2.6.6 Cultuurhistorie en Archeologie

Het project gebied is aangemerkt als “Waarde – Archeologie – 4”. De voor “Waarde – Archeologie – 4” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden.

Echter zullen de werkzaamheden bij de restauratie en/of verbouw van de stulp de bodem niet verstoren. Er is geen sprake van meer dan 2.500 m² verstoring van de bodem of dieper als 40 cm. Derhalve zal er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

2.6.7 Watertoets

Het perceel waarop het wijzigingsplan betrekking heeft ligt in het gebied dat valt onder werking van de Keur en WVO regelgeving van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat voor ieder ruimtelijkplan moet worden omschreven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding.

In de onderhevige situatie wordt de bebouwing die reeds op het terrein aanwezig is grotendeels gesloopt. Na de verbouw zal het totaal aan verhard terrein en bebouwing dan ook afnemen.

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat bij een toename van meer dan 800 m² aan verharding compensatie noodzakelijk is.

Het hoogheemraadschap eist daarom geen compenserende maatregelen voor het versneld afvoeren van water. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen en de uitgangspunten van duurzaam bouwen wordt wel geadviseerd het hemelwater van de woningen te scheiden van het afvalwater (gescheiden stelsel).

2.6.8 Natuur en Landschap (flora en fauna)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet en soortenbescherming middels de Flora/ en Faunawet.

Gebiedsbescherming

De bestemmingswijziging vindt plaats buiten de bebouwde kom en stelt geen milieubelastende functies voor. Daar er geen ingrijpende (nieuw) bouwwerkzaamheden plaatsvinden is aanvullend onderzoek hiernaar is ook niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Het projectgebied betreft een perceel met stulpboerderij en bijbehorende schuren in een bestaand gebied. Als gevolg van de bestemmingswijziging wordt een groot deel van de bestaande opstallen verwijderd. Gezien de omgeving van het projectgebied is niet te verwachten dat dit een waardevol habitat vormt voor beschermde diersoorten of dat er beschermde beplantingen aanwezig zijn. Als gevolg van het project zullen geen strijdigheden met de Flora- en Faunawet ontstaan. Nader onderzoek wat betreft soortenbescherming kan achterwege blijven. De algemene verbodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet zijn echter altijd aan de orde. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht onverlet voor de verdere uitvoering van het project.

2.6.9 Verkeer en Parkeren

Voor de woning wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein die ontsloten worden momenteel ontsloten is via een dam aan de oostzijde. Deze dam zal worden verplaatst naar de westzijde van de stulp.

Met de bestemmingswijziging kan de toename van het aantal verkeersbewegingen aan de Nes als nihil beschouwd worden. Er zal geen buitengewone toename van de verkeersbelasting ontstaan, maar een afname daar de agrarische activiteiten worden gestaakt.

2.6.10 Duurzaamheid

De opdrachtgever heeft de ambitie om de in verval geraakte stulp in ere te herstellen. Het behoud en herstel hierin is het meest doeltrfeende voorbeeld van duurzaamheid. Bouwkundig wordt de stulp aangepast op de hedendaagse bouwregelgevind waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzame bouwmaterialen en een hoge isolatie waarde in dak en gevel. Er wordt een HR+ beglazing toegepast en gekozen voor een vooruitstreven energiebron voor de warmtehuishouding binnen de stulp.

2.6.11 Uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het slopen van de opstallen welke geen deel uit maken van het beoogde eindresultaat is reeds een sloopvergunning verleend.

De bodemkwaliteit is zorgvuldig in kaart gebracht door Firma Bodem Belang, uit deze rapportage is naar voor gekomen dat er op een gedeelte van het volledige perceel een leeflaag wordt aangebracht. De uitvoering hiervan is uitvoerig besproken met de RUD en de firma Bodem Belang. Om dit tot uitvoering te brengen is inmiddels een BUS melding gedaan.

Daar de verontreiniging zich niet bevindt ter plaatse van de te restaureren stulp heeft dit verder geen consequenties voor de procedure van onderhevig wijzigingsplan.

Financiële haalbaarheid

Het planinitiatief betreft een particulier initiatief van de opdrachtgever. De met dit initiatief gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de initiatiefnemer, zoals:

- Onderzoek i.v.m. bodemgesteldheid;
- De te verrichten externe onderzoeken;
- Verwervingskosten;
- Amoveren voormalige agrarische opstallen;
- Restauratie/verbouw opstallen;
- Planschade.

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin mogelijke planschade wordt verhaald.

3. Conclusie ruimtelijke en functionele inpasbaarheid

Gezien alle in onderhevig wijzigingsplan opgenomen onderdelen is het ruimtelijk en functioneel verantwoord de huidige agrarische bestemming te wijzigen naar de bestemming “wonen”.

De motivering voor de bestemmingswijziging op het projectgebied, hieronder puntsgewijs:

- De huidige opstallen zijn niet meer geschikt voor voortzetting van een agrarisch bedrijf;
- Door het deels verwijderen van de agrarische bouwwerken wordt het rommelige uiterlijk van de locatie vervangen door een beheersbaar kwalitatief uiterlijk;
- Om de sanering van de bestaande opstallen economisch mogelijk te maken is de bestemming “wonen” noodzakelijk;
- Met de herbestemming en verbouwing zal de stolp een langere levensduur krijgen en des te langer meedragen aan het landelijke agrarische karakter van de omgeving.
- De voorgenomen bestemmingswijziging is in overeenstemming de beleidslijn van het rijk, de provincie en de gemeente;
- De bestemmingswijziging voorziet in een ontwikkeling die in functionele zin past binnen de omgeving;
- De restauratie en verbouw van de stolp middels hedendaagse woon- en duurzaamheidseisen past in de woonvisie;
- De voorgenomen bestemmingswijziging past in de omgeving en betreft het projectgebied bij haar omgeving;
- Regelgeving met betrekking tot externe veiligheid, luchtkwaliteit en ecologie geen belemmering voor de realisatie van de woningen.
- Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van de stolp zal worden voldaan aan de eisen van de monumenten commissie en de regels van het Bouwbesluit.

De vastgoedAdviseur, : ing. J.J. (Jerry) Breg 25 November 2014

4. Verbeelding

Voor de verbeelding van het wijzigingsplan in de vorm van een plankaart wordt naar het reeds document met titel: Wijzigingsplan Nes 9 te Schagen van dd 06-11-2014.

5. Planregels

De planregels geldend voor het wijzigingsplan zijn als bijlage aan dit schrijven opgenomen als het document:

‘Planregels wijzigingsplan Nes 9, Schagen’ van dd 25-11-2014