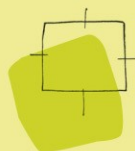


Wijzigingsplan Oudedijk 3 te Schagen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Oudedijk 3 te Schagen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

13 januari 2015

Projectnummer 218.20.01.12.02



Ideeën voor een plek

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieuaspecten	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Bodem	16
4.3	Ecologie	16
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Geluidhinder	21
4.6	Luchtkwaliteit	21
4.7	Water	21
4.8	Hinder van bedrijven	22
5	Juridische toelichting	23
5.1	Vigerend bestemmingsplan	23
5.2	Bestemmingen	24
6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlagen

Inleiding

Het plangebied van dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Oudedijk 3 te Schagen. Het plangebied is aangegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1. Luchtfoto met de (globale) ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

De agrarische gebouwen op het perceel, zowel de bedrijfswoning als de stallen, zijn erg vervallen en niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Alle bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van de functie wonen, en de bedrijfswoning zal een woonbestemming krijgen. Dit past echter niet bij recht binnen het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Schagen uit 2014. Het voorliggende wijzigingsplan gaat alleen in op de bestemmingswijziging van de agrarische bestemming van de bedrijfswoning naar een woonbestemming. De wijzigingen die betrekking hebben op de bijbehorende stallen worden in een later stadium in een bestemmingsplan opgenomen. Hier zal de ruimte-voor-ruimte regeling toegepast worden, waarbij de sloop van de agrarische bebouwing ruimte creëert voor het bouwen van een nieuwe woning. Op dit onderwerp wordt in paragraaf 3.1 ingegaan.

AANLEIDING

In het navolgende hoofdstuk is ingegaan op de huidige en toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 zijn de relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieuaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op het plan gegeven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Aan de Oudedijk 3 te Schagen staat een voormalig agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning en opstallen. Het perceel is gelegen in het buitengebied van Schagen, in de polder Burghorn. Op het perceel staat een stolp (de voormalige bedrijfswoning).

Het perceel is in gebruik geweest voor de paardenhouderij. De schuren op het perceel staan leeg en raken in verval. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning, deze is in bouwvallige staat. De woning is gebouwd rond 1900. Stolpboerderijen zijn in deze regio zeer karakteristiek en dragen bij aan de historische agrarische identiteit van het gebied. De verrommeling heeft echter gevolgen voor het aanzicht van de omgeving aangezien het perceel een rommelige en onverzorgde indruk achterlaat.



Figuur 2. De bestaande stolpboerderij (bron: Google Earth)

2.2

Toekomstige situatie

De stolpboerderij is verkocht en zal worden gerenoveerd om geschikt te worden gemaakt als woonhuis. De beoogde functie als woonhuis komt echter niet overeen met de agrarische bestemming. Door middel van het voorliggende plan wordt de bestemming gewijzigd in een woonbestemming (zie ook paragraaf 5.1).

Verder is medewerking gevraagd aan de gemeente om gebruik te kunnen maken van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In dat kader worden alle schuren gesloopt en de erfverharding en de paardenbak worden verwijderd. In ruil daarvoor wordt medewerking aan de gemeente gevraagd voor het realiseren van een bouwkavel voor woningbouw op de saneringslocatie. Deze ontwikkelingen vinden echter pas plaats nadat een aparte bestemmingsplanprocedure voor dit deel van het perceel is doorlopen.

3.1

Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. De PRVS is op 3 februari 2014 als Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opnieuw vastgesteld. Het betrof een beleidsarme wijziging. Beide documenten zijn te vinden op RO-online.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen. Uitgangspunt tot 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie Noord-Holland.

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

Figuur 3. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (bron: provincie Noord-Holland, 2010)

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

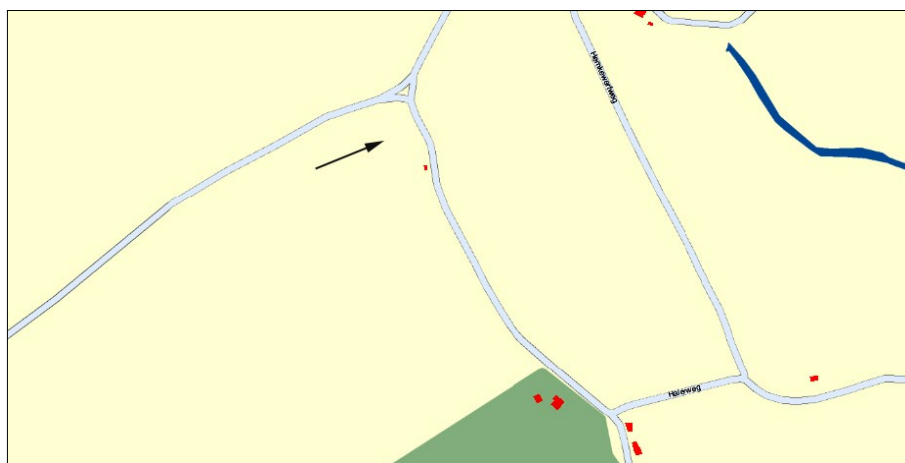
Hierin is een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangewezen als ‘gebied voor groot-schalige landbouw’. In dergelijke gebieden is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Ook is het gebied aangeduid als gebied waar kleinschalige oplossingen voor duurzame energie mogelijk zijn.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2014)

De in de structuurvisie gedefinieerde provinciale belangen zijn vastgelegd in de PRV. Deze verordening kent een aantal algemene regels omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Het provinciaal belang moet de inzet van de verordening kunnen rechtvaardigen. Bij het opstellen van de verordening is het beleid uit de structuurvisie opgenomen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de provinciale beleidslijnen te waarborgen.

In de structuurvisie en PRV wordt een onderscheid gemaakt tussen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en Landelijk Gebied (LG). Voor het plangebied aan de Oudedijk is geen bestaand bebouwd gebied opgenomen, de reden hiervoor is dat het agrarische bebouwing betreft. Deze valt volgens de verordening niet tot het Bestaand Bebouwd Gebied. De bebouwing ten zuiden van het plangebied (een schuur met een agrarische functie) is wel opgenomen in het BBG.



Figuur 4. Fragment van de ruimtelijke verordening, met het Bestaand Bebouwd Gebied. Het plangebied is aangegeven met een pijl

‘Ruimte voor Ruimte’-regeling (2007)

Op 25 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten de ‘Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord Holland’ vastgesteld. Deze beleidsregel is gericht op een aantoonbare en duurzame verbetering van de kwaliteit van het landelijke gebied door landschappelijk storende en/of niet-passende bebouwing en functies te saneren en een bestemmingswijziging van de betreffende gronden.

In de beleidsregel is bepaald dat realisering van aanvullende woningen in het landelijk gebied mogelijk is ter compensatie voor het saneren van storende en/of niet passende bebouwing of functies (artikel 2). Ook is het - onder voorwaarden - hervestigen van (agrarische) bedrijven als compensatie mogelijk (artikel 3). Verder is bepaald dat de locaties voor compensatie door middel van woningen eerst in het landelijke gebied, aansluitend aan bestaand stedelijk gebied moeten worden gezocht (artikel 4). De saneringslocatie is dus niet de eerst aangewezen locatie voor de bouw van woningen als compensatie. Uit een beeldkwaliteitsplan moet blijken hoe compensatie leidt tot een verbetering van de (beeld)kwaliteit (artikel 5).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. In de Leidraad wordt ingegaan op de kernkwaliteiten die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland. De provincie onderscheidt de volgende kernkwaliteiten:

- Aardkundige waarden: deze worden onderverdeeld in ‘aardkundige monumenten’ (beschermd middels de Provinciale Milieuverordening) en ‘bijzondere aardkundige waarden’ (beleid opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, zie ook paragraaf 3.2).
- Archeologische waarden (zie ook paragraaf 4.1).
- Tijdsdiepte: er moet zorgvuldig omgegaan worden met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkeling.
- Historische structuurlijnen: er dient bij nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.
- Cultuurhistorische objecten.
- Openheid: waarbij thema’s zoals verrommeling en verstedelijking een rol spelen, behoud van grootschalige open gebieden.
- Stilte.
- Donkerte.
- Dorps-DNA: de specifieke eigenheid en identiteit van dorpen behouden.

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. Het plangebied ligt in het 'Aandijkingenlandschap'. Dit landschap kenmerkt zich door een zeer grote mate van openheid.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Schagen 2025

De Structuurvisie Schagen 2025 is door de gemeenteraad van Schagen vastgesteld op 22 februari 2011. In de structuurvisie staan vier algemene ambities van de gemeente weergegeven. Het gaat hierbij om:

- het vasthouden van het voorzieningenniveau met als ijkjaar 2009;
- de leefbaarheid in en duurzaamheid van de gemeente vergroten;
- de relatie tussen de woonwijken en het prachtige omringende landschap versterken (de stadsranden);
- het zoeken naar een nieuw evenwicht tussen de waarden van het landschap en de vitaliteit van het buitengebied.

Voor het buitengebied is er tevens vraag naar meer ruimte voor zowel de agrarische sector als bebouwingsmogelijkheden voor woningen zolang er geen sprake is van aantasting van hoge landschappelijke waarden.

In de Structuurvisie is het buitengebied van Schagen onderverdeeld in vier landschappelijke eenheden. Het plangebied is gelegen in de Polder Burghorn. Deze polder is (in tegenstelling tot de rest van het buitengebied) nauwelijks bebouwd. Beplanting is spaarzaam aanwezig. De polder telt geen terpen en linten en is door de omringende dijken voor het oog scherp afgebakend. De polder Burghorn maakt onderdeel uit van de geschiedenis van de Westfrieze Omringdijk. Door de openheid van de polder is de karakteristieke vorm van de dijken goed te ervaren. Om deze openheid te waarborgen is het van belang de agrarische functie binnen deze zone vitaal te houden. Verruiming van wonen als primaire functie is alleen toegestaan als het vrijkomende agrarische woonbebouwing betreft, zoals hier het geval is.

Welstandsnota Schagen

Op 29 juni 2004 is de welstandsnota Schagen vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen. Er zijn diverse herzieningen geweest. Dit betrof deels een actualisatie deels een aanvulling op de welstandsnota. Vanwege de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe is gewerkt aan harmonisatie van het welstandsbeleid. Voor een praktische uitvoering is een samenvoeging van de welstandsnota's gemaakt. Dit werkdokument wordt genoemd 'Welstandsnota Schagen 2013' en is op 3 januari 2013 vastgesteld.

In de welstandsnota zijn verschillende gebieden opgenomen. Het plangebied is gelegen in het gebied Burghornpolder.

Landschapsvisie 2009

De voormalige gemeente Zijpe heeft het rapport 'Veelkleurig Landschap' opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de landschappelijke kwaliteit van de voormalige gemeente Zijpe versterkt kan worden. In samenwerking met de grondeigenaren wil de gemeente de kwaliteit van het landschap behouden en waar mogelijk versterken. Om dat te kunnen realiseren is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze vormen de basis voor de keuzes die gemaakt zijn en verwerkt in de verschillende sectorale beleidsstukken. De wijze waarop rekening is gehouden met het landschap is uiteengezet in het beeldkwaliteitsplan voor deze locatie.

Beleidsnota Cultuurhistorie

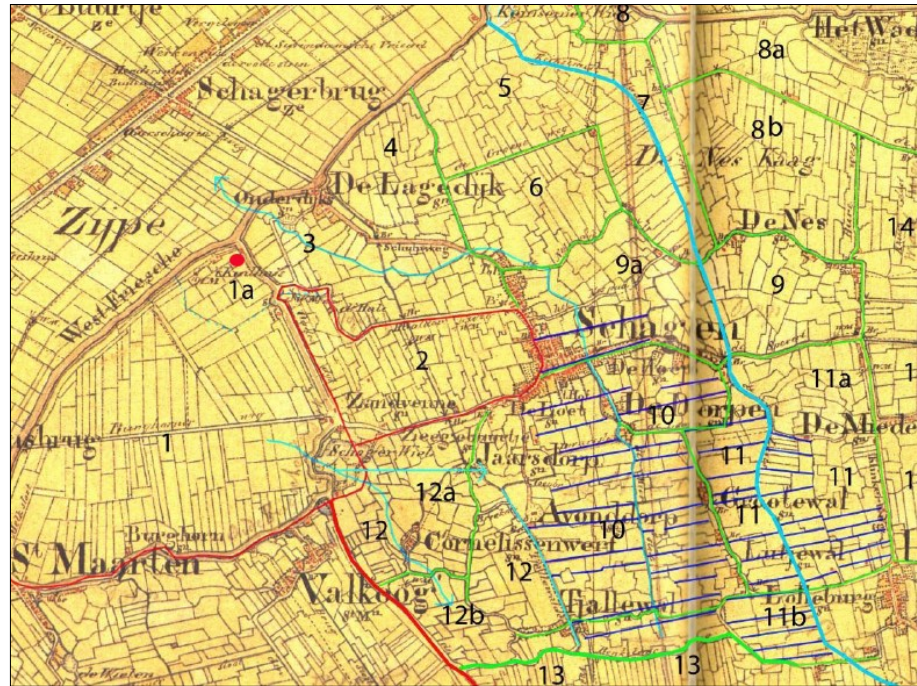
Op 15 december 2009 is de 'Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen 2009' opgesteld. In deze beleidsnota is beschreven welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarbij de focus is gelegd op de archeologische en de historisch-geografische waarden. De gebouwde monumenten zijn beschermd via de gemeentelijke of provinciale monumentenverordening of de Monumentenwet 1988. In de Beleidsnota zijn de cultuurhistorische waarden benoemd, beschreven en op kaart gezet. Tevens is het beleid geformuleerd ten aanzien van deze waarden. Belangrijk uitgangspunt van de beleidsnota is implementatie van het beleid in het bestemmingsplan.

Voor verschillende gebieden in de gemeente is een beschrijving gemaakt van de historisch-geografische waarde en de zichtbaarheid, herkenbaarheid en belangrijkste kenmerken. Deze historisch-geografische elementen zijn over het algemeen goed herkenbaar, zoals de terpen, dijken, wielen en verkavelingspatronen. De herkenbaarheid is per element beschreven in de Nota Cultuurhistorie.

Er wordt in paragraaf 4.1 ook ingegaan op deze beleidsnota.

Verdieping Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen

In 2013 is door Archeologisch Adviesbureau RAAP een verdieping van de Beleidsnota Cultuurhistorie Gemeente Schagen opgesteld. De hiervoor genoemde beleidsnota en daarin opgenomen onderzoeksregimes zijn hierin voorzien van gedetailleerdere achtergrondkaarten. De rapportage (RAAP-rapport 2594) vormt de toelichting op de opgestelde historisch-geografische waarden- en verwachtingenkaart voor de periode vanaf de Late Middeleeuwen. In volgende fasen wordt ook beoogd een verwachtingenkaart voor de oudere perioden op te stellen.



Figuur 5. Cultuurhistorische kaart met historische verkavelingspatronen. Het plangebied is aangeduid met een rode stip

In de polders rond Schagen is de historisch-geografische ontwikkeling nog grotendeels te achterhalen op basis van de bedijkingen en verkavelingen. Omdat ruilverkavelingen vooral gericht waren op schaalvergroting van de kavels, zijn algemene verkavelingspatronen grotendeels zichtbaar gebleven. Voor de verschillende polders is een inventarisatie van de betreffende verkavelingen opgesteld. De Burghornerpolder, waar het onderhavige plangebied in gelegen is, is aangeduid met 1 en 1a op de kaart in figuur 5.

Karakteristiek voor de Burghornerpolder is de strokenverkaveling uit de 15e eeuw vanuit de Burghornerweg naar het zuiden en noorden toe. Deze is nog redelijk zichtbaar in het landschap. Voor de 15e eeuw kende de polder een andere indeling, maar deze is na overstromingen aan het eind van de 12e eeuw verloren gegaan. Het noordoostelijk deel (gebied 1a) kent een afwijkende verkaveling. Tot voor kort waren delen van de sloot of geul er om heen goed te herkennen.

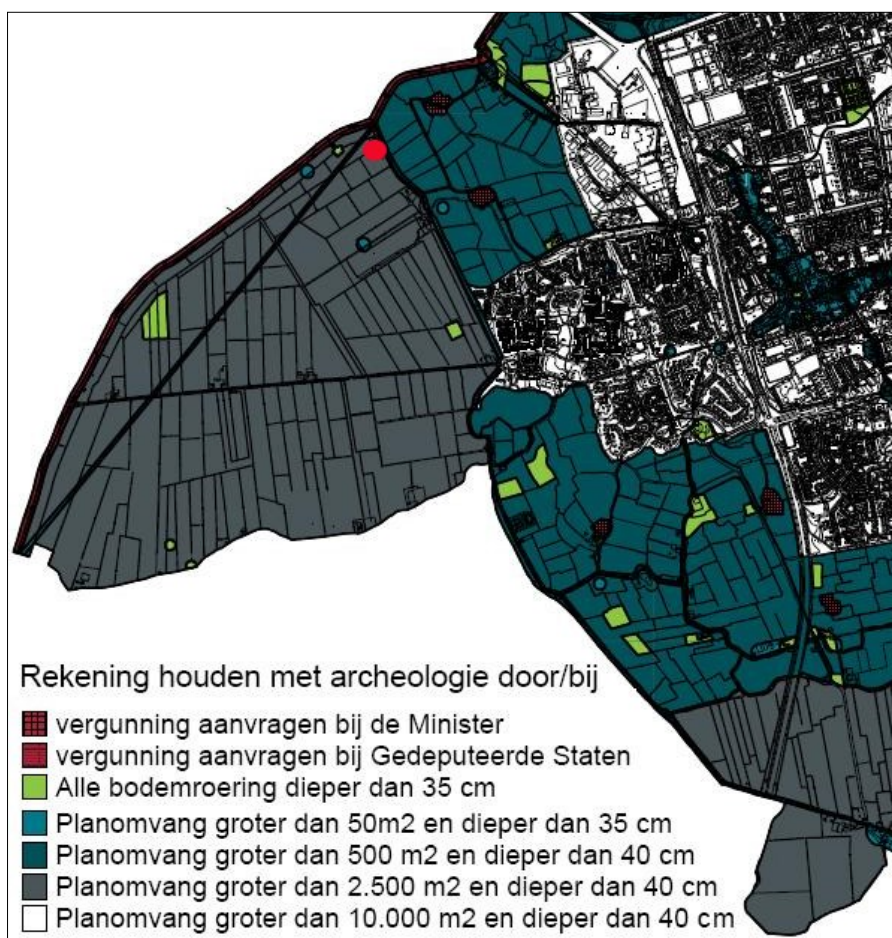
Milieu aspecten

4

4.1

Archeologie

De beleidsnota Cultuurhistorie van de gemeente Schagen deelt de gemeente op in zones met ieder een eigen beschermingsregime. In figuur 6 is een deel van de kaart die bij deze nota hoort opgenomen.



Figuur 6. Beleidsadvieskaart archeologie gemeente Schagen. Het plangebied is aangeduid met een rode stip

Wanneer een nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de gemeente, kan met de archeologische beleidskaart nagegaan worden wat de archeologische verwachtingswaarde van het gebied is en of er noodzaak is tot het verrichten van een archeologisch onderzoek voor de specifieke locatie. Het plangebied ligt in een gebied waar archeologisch onderzoek is vereist bij plannen die groter zijn dan

2.500 m² en dieper reiken dan 40 cm. Het is duidelijk dat de grootte van het plangebied niet zodanig is dat archeologisch onderzoek nodig is.

CONCLUSIE Het planvoornemen mag op grond van voorgaande ten aanzien van het aspect archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.2

Bodem

De provincie Noord-Holland heeft geparticipeerd in het ontwikkelen van het zogenoemde 'Bodemloket'. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Uit de informatie van het Bodemloket blijkt dat in het plangebied geen bodemonderzoek is uitgevoerd. Ook is het geen verdachte locatie.

Uit de aanvullende informatie van de RUD blijkt dat het perceel in 1994 is onderzocht. Dit verkennend onderzoek wees uit dat er sprake is van loodverontreiniging en puin. In een oriënterend onderzoek in 1995 werd de verontreiniging met lood niet meer aangetroffen.

De RUD geeft op basis van deze informatie aan dat een bodemonderzoek ter plaatse moet uitwijzen of er asbest op de locatie aanwezig is (in verband met het aangetroffen puin) en of werkelijk geen sprake is van een loodverontreiniging. Het onderzoek uit 1995 is niet afdoende.

In juli 2014 is een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1) om vast te stellen wat de huidige bodemsituatie ter plaatse is. Bij het onderzoek werden licht verhoogde gehalten aangetroffen, hoger dan de streefwaarden, maar lager dan de toetsingswaarden voor nader onderzoek.

Wel zal na de sloop van de stallen aanvullend onderzoek moeten worden gedaan. Dit zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden voortgezet. Ook zal er dan onderzoek worden gedaan naar de mogelijke gevolgen door de asbestplaten die op het terrein aanwezig zijn.

CONCLUSIE In het kader van de planprocedure kan gesteld worden dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.3

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of

een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 10 juli 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Daarbij is niet alleen de bestaande stolp onderzocht, die centraal staat in dit wijzigingsplan, maar ook de naastgelegen schuren en de eromheen gelegen gronden.

Onderzoek

Het projectgebied betreft een stolp met enkele schuren en achterliggend terrein. De schuren en stolp staan leeg, het achterliggende terrein ligt braak. Ten zuiden van de stolp ligt een sloot waarlangs enkele bomen staan. De ontwikkelingen hebben geen betrekking op de sloot.

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (Ffw) in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Ffw staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime). Bij broedvogels wordt er onderscheid gemaakt tussen soorten waarvan het nest alleen beschermd is wanneer dit in gebruik is ten behoeve van een legsel (broedseizoen) en soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFF) via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 08-07-2014 16:23:26) blijkt dat in de omgeving van het projectgebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vissen en vogels. Daarnaast is rietorchis uit de directe omgeving bekend.

INVENTARISATIE

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

Op basis van het veldbezoek blijkt dat het projectgebied een beperkte natuurwaarde heeft. Op het terrein achter de bebouwing groeit een verruigde grasvegetatie. Er staan soorten als grote brandnetel, witte klaver, ridderzuuring, speerdistel, kruipende boterbloem en grote weegbree. Het betreft soorten van voedselrijke omstandigheden. Langs de sloot ten noorden van de schuren en ten westen van de stolp staan enkele exemplaren populier, iep, gewone es en eenstijlige meidoorn. In de sloot groeit voornamelijk riet. Ten noorden van de stolp domineren brandnetel en kleeftkruid. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde planten waargenomen en gezien de terreinomstandigheden worden deze ook niet in het plangebied verwacht.

De schuren hebben geen spouwmuur en zijn voorzien van een golfplaten dak. De stolp is van binnen helemaal leeg, er zit geen betimmering aan de binnenzijde van het dak. Ook de stolp heeft geen spouwmuur. Er zijn in het plangebied geen sporen waargenomen van jaarrond beschermde vogels. De bebouwing is ook niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen (eveneens jaarrond beschermd). Het plangebied vormt wel onderdeel van het foerageergebied van in de omgeving verblijvende vleermuizen. Soorten als gewone dwergvleermuis en laatvlieger zullen foerageren boven het grasland en langs de bomen.

In beplanting in en het rond het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogelsoorten als merel, roodborst en vink tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten zoals bosmuis, veldspitsmuis, egel en gewone pad in en rond het projectgebied verwacht.

TOETSING

Door de ontwikkelingen zal het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen veranderen maar niet als zodanig verloren gaan. Negatieve effecten op vleermuizen worden niet verwacht.

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels in en direct rond het plangebied worden verstoord en/of vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden verstoord en/of vernietigd (artikel 9 Ffw). Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood (artikel 11 Ffw). Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

NATUUR-
BESCHERMINGSWET

Onder de Nbw 1998 zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van aangewezen weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 liggen op geruime afstand van het projectgebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Zwanenwater en Pettemerduinen, dat gelegen is op een afstand van circa 4,5 kilometer ten oosten van het projectgebied. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op een afstand van ruim 1 kilometer ten westen van het plangebied. De Nieuwedijk, 90 meter ten noorden van het plangebied, is onderdeel van een ecologische verbindingzone. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt direct ten oosten van het plangebied, grenzend aan de Oudedijk. Ook het weidegebied op een afstand van ongeveer 90 meter ten noorden van het plangebied is aangewezen als weidevogelleefgebied.

INVENTARISATIE

Het projectgebied heeft gezien de ligging en de inrichting van het plangebied geen ecologische relatie met de genoemde beschermde gebieden.

Weidevogels zijn gebaat bij rust en openheid van het landschap. Rondom opgaande beplanting en bebouwing ligt dan ook een verstoringszone. Aangezien de nieuwe bebouwing op de locatie van de huidige schuren komt te staan, neemt deze verstoringszone als gevolg van de ontwikkelingen niet toe.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden, de aard van het plan en ligging van het projectgebied, worden met betrekking tot de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Nbw 1998 en het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid verwacht.

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het onderzoeksgebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Ffw, een voortoets in het

kader van de Nbw 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Ffw op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Nbw 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar. Voor de bestemmingswijziging en renovatie van de woning staan geen aspecten met betrekking tot ecologie in de weg.

4.4

Externe veiligheid

ONDERZOEK	De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen en risico-ontvangers zijn aangegeven. Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Uit de kaart blijkt dat aan de noordwestzijde van het plangebied een aardgastransportleiding ligt van Gasunie. Dit is een leiding met een diameter van 91 cm en een werkdruk van 66 bar. De leiding heeft een invloedsgebied van 180 m. De afstand ten opzichte van de bedrijfswoning is 170 meter.
CONCLUSIE	Hoewel de woning gelegen is binnen de toetsingsafstand, is geen nader onderzoek uitgevoerd. De leiding vormt geen verhoogd risico voor de beoogde plannen, aangezien de bedrijfswoning verandert in een woning en het aantal mensen ter plaatse met deze wijziging niet zal toenemen. De leiding vormt daarmee geen onaanvaardbaar risico.



Figuur 7. Detail van de risicokaart, met de ligging van de gasleiding (rood) en het plangebied (zwart omlijnd)

4.5

Geluidhinder

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Nader onderzoek naar geluidhinder door wegverkeerslawaaï is niet nodig, omdat het een bestaande woonsituatie betreft. Het aantal woningen wordt met voorliggend plan niet uitgebreid.

Vanuit het oogpunt van geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï zijn er geen belemmeringen en mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.6

Luchtkwaliteit

Met het voorliggende bestemmingsplan blijft het aantal woningen gelijk. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet significant wijzigen.

In de omgeving van het plangebied is geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.7

Water

In het kader van de watertoets is het planvoornemen ter advisering aan het HHNK aangeboden. Dit betreft het voornemen inclusief de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling, waarmee de schuren en erfverharding verwijderd worden en een tweede woning gerealiseerd wordt naast de bestaande (bedrijfs)woning.

Uit de watertoets is gebleken dat de korte procedure gevoerd kan worden, aangezien het plan geen grote gevolgen heeft voor de waterkwaliteit. Het perceel grenst niet aan waterlopen en de oppervlakte van bestaande verharding zal verkleinen door de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de bestaande verharding. Er is dus geen sprake van de noodzaak tot compensatie. De watertoets is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting.

Vanuit het oogpunt van waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de plannen en mag het uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.8

Hinder van bedrijven

De bestaande situatie betreft al een woonsituatie, waardoor er in die context geen sprake is van een nieuwe situatie. In de directe omgeving van het plangebied zijn evengoed geen woningen of bedrijven gevestigd. Op 50 meter afstand is een agrarische schuur gesitueerd. Verder naar het zuiden toe ligt een recreatieterrein. De afstanden ten opzichte van andere functies zijn ruim voldoende om te concluderen dat er geen hinder van bedrijven plaatsvindt.

CONCLUSIE Naar aanleiding van voorgaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van bedrijven te verwachten.

Juridische toelichting



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

Na aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerpwijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1 Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan. Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen.

Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is gediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

5.1

Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen van de gemeente Schagen. Dit plan is vastgesteld op 22 april 2014.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden' (artikel 3). In artikel 3.7.2 van deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Het voorliggend wijzigingsplan is op deze mogelijkheid gebaseerd.

5.2

Bestemmingen

Voor de gronden binnen het plangebied gelden na de wijziging de volgende bestemmingen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Schagen:

- 'Agrarisch met waarden' (artikel 3);
- 'Wonen' (artikel 18);
- 'Waarde - Archeologie - 2 (dubbelbestemming, artikel 24);
- 'Waarde - Archeologie - 4 (dubbelbestemming, artikel 26).

De bouwregels uit het moederplan zijn, conform het bepaalde van de wijzigingsregels, van toepassing. Dit geldt ook voor de dubbelbestemmingen die in het plangebied van kracht zijn, alsmede voor de aanduiding karakteristiek, die aan de bestaande stolp is toebedeeld.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt niet tot nieuwe bouw mogelijkheden en de opstelling van een grondexploitatie-regeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks- en plankosten

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. De betaling van deze kosten is verzekerd in de exploitatie-overeenkomst.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het wijzigingsplan worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

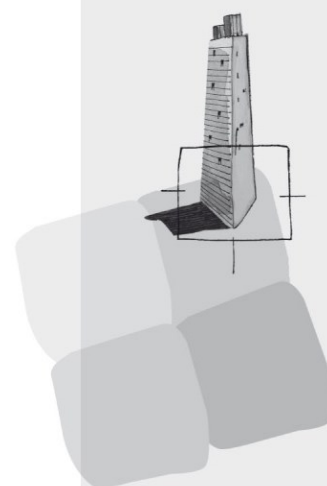
Eventuele overlegreacties van instanties en zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan zullen te zijner tijd op deze plek aan de orde komen.

Colofon

Opdrachtgever
De Groene Weide

Rapport
BügelHajema Adviseurs b.v.
Mevrouw N. Linthorst

Projectnummer
218.20.01.12.02



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort