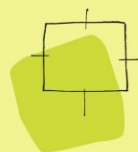


Bestemmingsplan

De Akker 28b te Oudesluis

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Bestemmingsplan

De Akker 28b te Oudesluis

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

13 november 2018

Projectnummer 218.25.00.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Leeswijzer	5
2	Voornemen	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Landschapstype	7
2.3	Toekomstige situatie	10
2.3.1	Inrichtingsplan	10
2.3.2	Beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing	11
2.3.3	Uitgangspunten terreininrichting	13
2.3.4	Beplanting	13
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.1.3	AmvB ruimte	17
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland	17
3.2.2	Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV)	18
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Woningbouwbeleid	18
3.3.2	Welstandsbeleid	19
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe	19
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Geluidhinder	21
4.2	Bedrijfshinder	22
4.3	Externe veiligheid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Ecologie	26
4.6	Erfgoed	31
4.6.1	Archeologie	32
4.6.2	Cultuurhistorie	33
4.7	Bodem	33
4.8	Water	35
4.9	M.e.r.-plicht	36
4.10	Duurzaamheid	37

5	Juridische toelichting	38
5.1	Indeling van de regels	38
5.2	De regels	38
5.2.1	Hoofdstuk 1: Inleidende regels	38
5.2.2	Hoofdstuk 2: De bestemmingsregels	38
5.2.3	Hoofdstuk 3: Algemene regels	40
5.2.4	Hoofdstuk 4: Overgangs – en slotregels	40
6	Financiële uitvoerbaarheid	41
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.1	Overleg	42
7.2	Procedure	42

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Glas heeft het voornemen om aan De Akker in Oudesluis een nieuwe woning te realiseren. Voor dit voornemen is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het college van B&W van de gemeente Schagen is conform besluit d.d. 20 juni 2017 bereid hier aan mee te werken. Voorliggend plan is daarvoor opgesteld.

Naast de gebruikelijke verantwoording in relatie tot beleid, de omgevingsfactoren en de juridische verantwoording zal in dit plan nadrukkelijke aandacht uit gaan naar de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De gekozen opzet is passend in de structuur van de lintbebouwing en respecteert de openheid en de structuur van het gebied. Met de nieuwe invulling wordt het plangebied bovendien opgeschoond, doordat bestaande hekwerken, opstanden en opslag worden verwijderd.

Dit document sluit aan bij de positieve houding en visie die de gemeente heeft met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen die tevens verwoord is in de 'Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen' uit 2015.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan De Akker ten zuiden van Oudesluis in de gemeente Schagen. Het plangebied maakt onderdeel uit van twee aaneengesloten kadastrale percelen, 2392 en 2393 (zie Figuur 1 en Figuur 2).



Figuur 1. Globale ligging plangebied (Arcgisonline)

Het perceel 2392 heeft een besloten karakter en bestaat uit een omplant erf met daarop een kleine overkapping voor de stalling van een bedrijfsauto. Tevens is op het erf sprake van een paardenbak en wordt het erf deels gebruikt voor opslag.

Perceel 2393 kent ruimtelijk en functioneel gezien een tweedeling. Het meest noordelijke deel heeft een besloten karakter en bestaat uit een omplant erf met daarop een klein gebouw dat wordt gebruikt als onderkomen voor paarden. Tevens is op dit besloten erf sprake van enkele kleine paardenbakken. Dit deel van perceel 2392 vormt ruimtelijk gezien een eenheid met het perceel 2392. Het zuidelijke deel van perceel 2393 heeft een open karakter en is in gebruik als grasland.



Figuur 2. Luchtfoto met aanduiding van de kadastrale percelen (het plangebied betreft een deel hiervan)
(Arcgisonline)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin de bestaande situatie en toekomstige situatie (het voornemen) wordt beschreven. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt vervolgens het voornemen getoetst aan relevante beleidskaders en de relevante wet- en regelgeving. In hoofdstuk 5 komt de juridische toelichting aan bod. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 en 7 aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid van het voornemen.

2 Voornemen

2.1 Huidige situatie plangebied

Het ruimtelijk beeld van het plangebied is grofweg in te delen in twee gebieden, een besloten en een open deel. Voor de begrenzing van het plangebied wordt slechts een deel van het zuidelijke kadastrale perceel benut (zie paragraaf 1.2).



Figuur 3. Luchtfoto plangebied (Gemeente Schagen)

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de weg langs de Groote Sloot en grenst aan de westzijde aan het open landschap van de Zijpepolder.

Het noordelijke deel sluit aan op de open lintbebouwingsstructuur van het dorp en heeft hier een besloten karakter. Het gebied heeft singelbeplanting aan de randen en wordt gebruikt als opslaglocatie voor het stukadoorsbedrijf van de initiatiefnemer. Tevens is er binnen deze singelbeplanting een houten gebouw (boetje) dat wordt gebruikt als onderkomen voor paarden en is er sprake van paardenbakken. Door de aanwezige singelbeplanting is de bebouwing, de paardenbakken en de opslag van het stukadoorsbedrijf aan het zicht onttrokken. De singel bestaat uit een combinatie van in- en uitheemse beplanting. Het zuidelijke deel van het plangebied is smal en langgerekt en heeft een open karakter. Dit gebied is in gebruik als weiland (voor paarden).

Het zuidelijke deel van het plangebied sluit aan op het open polderlandschap.

Het plangebied is onderdeel van een strook smalle kavels langs De Akker. De kavels in deze strook zijn haaks op de weg/het water gesitueerd. Deze strook is aan weerszijden begrensd door een sloot. Tussen het plangebied en De Akker ligt een smalle sloot en tussen het plangebied en het omringende landschap aan de oostzijde ligt een brede sloot. Vanaf De Akker zijn de percelen te bereiken via een dam of brug.

Vanaf een grotere afstand is te zien dat het noordelijke deel van het plangebied ruimtelijk tot het lint behoort. Door het groene karakter van deze percelen vormt het plangebied de overgang van het open landschap naar het meer besloten dijkdorp. Het zuidelijke deel van het plangebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid, met in westelijke richting zicht op de Zijpepolder en in oostelijke richting zicht op het open landschap achter de dijk richting Wieringerwaard.

Kwaliteiten van het plangebied zijn de ligging aan de Groote Sloot, de ligging aan het open landschap en de beplantingssingel als afscheiding met het open landschap en overgang naar de lintbebouwing. Knelpunten zijn de uitheemse beplantingssoorten in de singel en het rommelige beeld door bosschages, hekwerken, gebouwen, opslag en overige elementen.

2.2 Landschapstype

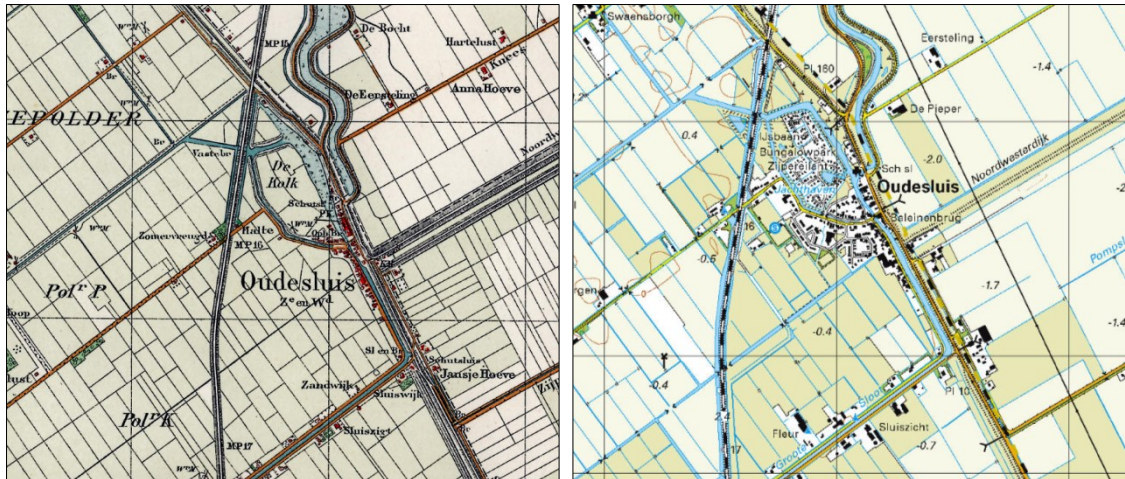
Ontstaansgeschiedenis

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Aandijkingenlandschap'. Aandijkingen zijn aangeslibde zand- en slibplaten langs de oorspronkelijke kustlijn, die vanaf de aangrenzende hogere gronden door de mens zijn ingedijkt en zo zijn toegevoegd aan het land. Het plangebied is gesitueerd in de Zijpepolder. Oudesluis ontstond al vrij kort na het inpolderen van de Zijpe. Oudesluis is een dijkdorp en lag tot de inpoldering van de Anna Paulownapolder (1845) aan de Zuiderzee.



Figuur 4. Topografische kaarten omstreeks 1850 (links) en 1900 (rechts)

De hoofdstructuur van het landschap is in de periode van 1850 tot heden grotendeels in tact gebleven. Het oorspronkelijke open tot zeer open landschap met een herkenbare opstreckende (strookvormige) tot blokvormige verkavelingsstructuur haaks op ontginningsassen en egalementsloten heeft relatief weinig veranderingen ondergaan. De veranderingen die hebben plaatsgevonden, hebben met name de afgelopen 50 jaar plaatsgevonden. Kavels zijn samengevoegd, de bedrijven in het buitengebied zijn groter geworden, de hoeveelheid bebouwing is toegenomen en het dorp Oudesluis is fors gegroeid (met name op De Kolk).



Figuur 5. Topografische kaarten 1950 (links) en 2016 (rechts)

DE AKKER

Langs De Akker hebben nauwelijks veranderingen plaatsgevonden. De strook ondiepe kavels die op de kaart van 1850 zichtbaar is, is ook in de huidige situatie nog herkenbaar. Het aantal woningen is beperkt toegenomen. Nabij de dorpskern is een aantal kavels dieper geworden en is de schaal van de bebouwing toegenomen.

Orderingsprincipes in het landschap

De Zijpe- en Hazepolder wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken. De dijken en hoofdwatgangen vormen een robuuste hoofdstructuur. De Zijpe- en Hazepolder is als geheel ingericht, grootschalig, geometrisch en bestaat voor bijna de helft uit zeer open gebied ('leeg' landschap). In de lengterichting van de polder zijn afwateringskanalen gegraven en wegen aangelegd. Loodrecht hierop kwamen wegen die het 'oude' West-Friesland verbonden met het duingebied in het westen. Op de kruispunten van deze wegen en kanalen liggen de vaartdorpen. Oudesluis wijkt af van de overige dorpen in de Zijpepolder doordat sprake is van een dijkdorp.

DE AKKER

Oudesluis en daarmee De Akker ligt op de rand van de Zijpepolder. Het dorp is door de Groote Sloot en de Slikkerdijk gescheiden van de Wieringerwaard. Opvallend is dat langs De Akker sprake is van een strook met ondiepe kavels haaks op de weg/het water. Deze kavels hangen samen met de oorsprong van Oudesluis. Deze kavels wijken in schaal en richting af van de kavels in de Zijpepolder. Ten westen van het plangebied is sprake van een zeer open landschap met een herkenbare opstreckende (strookvormige) tot blokvormige verkavelingsstructuur haaks op de Groote Sloot/egalementsloten.

Bebouwingskarakteristiek

De oudste bebouwing is te vinden tegen de dijk aan de Noorderweg. Ook aan de andere kant van de verlengde Groote Sloot, aan De Akker, is oudere bebouwing te vinden. In het midden van het dorp, op de kruising van de Sportlaan en de Friesebuurt, is een klein plein ontstaan. De licht afbuigende Sportlaan heeft door de bebouwing en beplanting een gesloten karakter dat in contrast staat met de lange lijnen van de vaartdorpen zuidelijker in de polder.

DE AKKER

Aan De Akker is het karakter van het dijkdorp Oudesluis goed ervaarbaar. De woningen zijn dicht opeen gebouwd, staan op de dijk, dicht aan de smalle weg. De bebouwing heeft een sterke relatie met de dijk/weg en het water. De bebouwing aan De Akker bestaat overwegend uit kleinschalige (oudere) woonhuizen en meer recente agrarische woningen al dan niet met bedrijfsgebouwen. Aangrenzend aan het plangebied komt een stolpboerderij voor. De bebouwing staat daarbij op rechthoekige, ondiepe kavels haaks op de weg. Er is daarbij niet tot nauwelijks sprake van een voortuin. De voortuinen aan de zuidzijde van De Akker zijn daarbij (iets) groter en groener dan de voortuinen aan de noordzijde van De Akker.

Het plangebied ligt op de overgang naar buitengebied. De besloten erven in het plangebied zijn ruimtelijk onderdeel van het lint en vormen samen het aangrenzende grote groene erf met daarop een stolpboerderij een geleidelijke overgang van de lintbebouwing naar het open gebied.

Inpassing in de bredere omgeving

De evenwijdig lopende ontginningsassen, de opstreckende verkaveling haaks op de ontginningsassen, de mate van openheid, Oudesluis als dijkdorp met lintbebouwing langs de Groote Sloot zijn kenmerkend voor het landschappelijke beeld.

DE AKKER

De kleinschaligheid en beslotenheid van de lintbebouwing met dicht opeen gebouwde woningen vormen een sterk (en waardevol) contrast met de grootschalige openheid van de Zijpepolder.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

Het plangebied betreft een locatie grenzend aan het open landschap van de Zijpepolder en de lintbebouwing van Oudesluis. De oorspronkelijke landschappelijke structuur is nog grotendeels intact. Door de ligging van het plangebied, aan de rand van het dorp, en aan het open landschap nabij de haakse bocht in de Groote Sloot, is het plangebied vanuit verschillende richtingen goed zichtbaar.

De herkenbaarheid van de landschappelijke structuren en de ligging van het plangebied vragen om een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met de structuur van het dijkdorp, de openheid van het landschap en de ligging op de overgang van het open landschap naar de besloten lintbebouwing met de huidige groenstructuur.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Inrichtingsplan

De nieuwe woning wordt als laatste woonerf aan De Akker ingepast (zie Figuur 6 en Figuur 7). De woning wordt gesitueerd op een omplant erf. Dit nieuwe erf wordt tegen het erf van de bestaande stolpboerderij gesitueerd. De paardenbak met stalling worden ingepast op het bestaande omplante perceel ten zuiden van de nieuwe woning. Hierdoor ontstaat vanuit het open buitengebied gezien een geleidelijke overgang van het open buitengebied naar besloten lintbebouwing. Deze overgang is van zuid naar noord vormgegeven met een groen omplant erf met paardenbak en een samenspel van twee ondiepe, maar brede erven. Voor een goede overgang is het van belang dat het nieuwe erf goed aansluit bij het erf met de stolp en tevens past in de structuur van de lintbebouwing. Een forse woning dicht op de weg is dan ook uitgangspunt. Een eventueel bijgebouw ligt zoveel mogelijk op het achtererf van de noordzijde van het perceel.



Figuur 6. Inrichtingsschets (schaal 1:2.500)

Het erf wordt zo groen mogelijk ingericht (de mate van verharding wordt zoveel mogelijk beperkt) en ingepast met opgaande beplanting. Aan de noordzijde is sprake van een nieuwe beplantingssingel waarmee het bijgebouw wordt ingepast. Ten oosten van het bijgebouw wordt een solitaire boom van de eerste orde (de grotere boomsoort) ingepast. De nieuwe woning wordt aan de oostzijde ingepast met leilinden; aan de westzijde is sprake van twee solitaire bomen van de eerste orde. Tevens worden hagen toegevoegd om de inrichting van het erf op maaiveldniveau een groen aanzicht te geven.



Figuur 7. Inrichtingsschets (schaal 1:1.000)

De paardenbak (maximaal 17,5 x 27,5 meter) met stalling (maximaal 5 x 7 meter) wordt rondom ingepast met een beplantingssingel. De bestaande inheemse beplanting wordt gehandhaafd en aangevuld met inheemse beplanting waar nodig. De uitheemse beplanting wordt verwijderd.

Parkeren

Het uitgangspunt voor de nieuwe ontwikkeling is parkeren op eigen terrein.

Waterberging

De toename verhard oppervlak zal in het plan minder dan 800 m² bedragen. Daarmee is er op voorhand geen reden om te voorzien in compensatie van waterberging. Zie verder paragraaf 4.8 Water.

2.3.2 Beeldkwaliteitsrichtlijnen bebouwing

De vormgeving van de bebouwing draagt bij aan een goede landschappelijke inpassing. De gevelrooijlijnen, de hoofdvorm (goot- en nokhoogte) en het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing dienen te worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, waardoor een rustig

en eenduidig beeld ontstaat. In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan invulling is gegeven in voorliggend plan. De definitieve planvorming ten aanzien van de bebouwing dient hieraan te voldoen.

Uitgangspunten gebouwen

- Grote landelijke woning afgestemd op, of refererend aan de aangrenzende stolp is uitgangspunt. De oppervlakte (grondvlak) van de woning is minimaal 150 m² en maximaal 200 m².
- De nokrichting van de nieuwe woning is haaks op de weg.
- De goot- en de nokhoogte van nieuwe bebouwing is gelijk aan of lager dan de goot- en de nokhoogte van de aangrenzende stolp.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe bebouwing is landelijk, traditioneel en aansluitend op de bestaande dorpse bebouwing of juist natuurlijk, sober en terughoudend.
- Bij de woning is één vrijstaand bijgebouw mogelijk (maximaal 100 m²). Het bijgebouw wordt uitgevoerd in hout (naturel of zwart gebeitst).
- In de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Schagen ligt het plangebied op de rand van het 'Komgebied' en het 'Buitengebied Polders'. De welstandscriteria voor 'Komgebied' zijn hier van toepassing.

Om een beeld te krijgen bij de hierboven genoemde criteria zijn hierna enkele referentiebeelden weergegeven.



Figuur 8. Referentiebeeld bebouwing afstemmen op stolp; modern-traditionele tot moderne stolpwoning



Figuur 9. Referentiebeeld grote landelijke woning

2.3.3 Uitgangspunten terreininrichting

Voor de terreininrichting gelden de volgende uitgangspunten. Sfeerbeeld zie Figuur 10.

- Het terrein wordt beplant conform de inrichtingsschets (zie Figuur 7). Het sortiment beplanting is benoemd in paragraaf 3.5).
- De verharding wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Er is maximaal één dam/brug per erf.
- De paardenbak is maximaal 17,5 x 27,5 m. De te vernieuwen stalling is maximaal 35 m².



Figuur 10. Sfeerbeeld terreininrichting

2.3.4 Beplanting

Het nieuwe erf en de paardenbak worden (deels) ingepast met beplantingssingels (zie Figuur 7). De bestaande singels worden zoveel mogelijk gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bomen en struiken. Daarnaast worden op het woonerf enkele solitaire bomen van de eerste orde ingepast, worden leibomen/leilinden toegepast, evenals erfbeplanting in de vorm van hagen.

Beplantingssingels woonerf en erf paardenbak

Beplantingssingels bestaan uit bomenrijen aangevuld met struiksoorten. In de nieuwe en bestaande beplantingssingels worden onderstaande bomen toegepast.

1. Eik, zomer (Quercus Robur).
2. Es, gewone (Fraxinus excelsior).
3. Els, zwarte (Alnus Glutinosa).



1. Eik, zomer



2. Es, gewone



3. Els, zwarte

Een mix van 4 van onderstaande struiksoorten wordt toegepast in de beplantingssingel. Eén van onderstreepte soorten wordt toegepast in de randen.

1. Bosrank (*Clematis vitalba*);
2. Gele Kornoelje (*Cornus mas*);
3. Hazelaar (*Corylus avellana*);
4. Kamperfoelie, wilde (*Lonicera periclymenum*);
5. Krent (*Amelanchier lamarckii*);
6. Liguster, wilde (*Ligustrum vulgare*);
7. Meidoorn, eenstijlig (*Crataegus monogyna*);
8. Sleedoorn (*Prunus spinosa*);
9. Vogelkers (*Prunus padus*).



1. Bosrank



2. Gele Kornoelje



3. Hazelaar



4. Kamperfoelie, wilde



5. Krent



6. Liguster, wilde



7. Meidoorn, eenstijlig



8. Sleedoorn



9. Vogelkers

Beplantingskeuze erf

Het erf wordt beplant met enkele solitaire bomen van de eerste orde (grotere soorten, zie hieronder). De volgende boomsoorten kunnen worden toegepast.

1. Walnoot, zwart (*Juglans nigra*).
2. Es, gewone (*Fraxinus excelsior*).
3. Linde, Hollandse (*Tilia x vulgaris*).



1. Walnoot, zwart



2. Es, gewone



3. Linde, Hollandse

Aan de straatzijde is de ruimte voor beplanting beperkt. Leibomen, zoals leilinden (in combinatie met hagen) geven deze beperkte ruimte een groen aanzicht. Als aanvullende aankleding van het erf en voor omkadering van verharding op het voorerf is een beukenhaag geschikt. De beheerhoogte is hiervoor maximaal 1 meter.



Leilinde



Leibomen met hagen, Beuk (*Fagus Sylfatica*)

3 Beleidskader

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen is voorliggend bestemmingsplan getoetst aan het geldende provinciale en gemeentelijke beleidskader. In onderstaande paragrafen vindt deze toetsing plaats.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het Rijk heeft het beleid inzake de ruimtelijke inrichting en het mobiliteitsbeleid van Nederland tot 2040 vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie is vastgesteld op 13 maart 2012.

De regering maakt ruimte voor groei en beweging en kiest ervoor de invulling van het ruimtelijk beleid voor een belangrijk deel over te laten aan provincies en gemeenten. Daardoor kan het Rijk zich richten op het behartigen van belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. De minister vermindert stevig het aantal procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. De ruimtelijke ordening wordt zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat gebracht (burgers en bedrijven) en er wordt meer overgelaten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. Daarbij verwacht het Rijk dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en verdere integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028) en verbindt hier dertien nationale belangen aan.

De ontwikkeling in dit plan is niet in strijd met bovenstaand beleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze Ladder als motiveringseis in artikel 3.16, tweede en derde lid van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De Ladder is een instrument waarmee vraag en aanbod van stedelijke functies goed op elkaar afgestemd worden om zo de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten. Per 1 juli 2017 is de Ladder aangepast. De Ladder moet worden doorlopen als sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die in het plan mogelijk wordt gemaakt. De aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving bepaalt of er sprake is van een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling is in de regel 'ladderplichtig' als er twaalf of meer dan twaalf woningen gerealiseerd worden.

Het begrip “Bestaand stedelijk gebied” spreekt nadrukkelijk over een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het planvoornemen betreft de bouw van slechts één woning die zich voegt in de aanwezige bestaande stedenbouwkundige structuur, bepaalt door een open lintbebouwingsstructuur. Ter plekke van de overgang van het bestaand bebouwd gebied naar het landelijke gebied wordt een paardenbak met bijgebouw voorzien. Hierdoor verloopt de overgang naar buiten bebouwd gebied op een wijze die bij het landschap past.

Het plangebied ligt in een omgeving met meerdere woningen (lintbebouwing) en maakt gebruik van de aanwezige ontsluitingsweg. De beoogde woning vormt een kwaliteitsimpuls en nieuwe afbakening van het bestaand bebouwd gebied. Ten zuiden van de woning wordt een invulling voorzien met paardenbak en groen zoals die meer in het landelijk gebied voorkomt en daarmee een passende overgang vormt. De resterende gronden van het kadastraal perceel (buiten het plangebied) blijven conform huidig gebruik en inrichting onderdeel van het open landschap.

Gelet op het planvoornemen om één woning te realiseren kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. De Ladder hoeft niet verder te worden doorlopen in verband met de aard en omvang van de ontwikkeling.

Het planvoornemen is in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 AmvB ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid zoals dat in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgelegd. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid met betrekking tot het wonen is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland zet de komende 30 jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringt door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van Bestaand Bebouwd Gebied (in de PRV d.d. 1 maart 2017 Bestaand Stedelijk Gebied in plaats van Bestaand Bebouwd Gebied).

Ook het behoud van ruimtelijke kwaliteit en het waarborgen van dorps-DNA wordt aangehaald. Een kernpunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen aan de rand van het dorp plaatsvinden. De beoogde ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het dorp, in lijn met een reeds bestaand huis. Verder is de beoogde ontwikkeling, zoals in hoofdstuk 2.3 beargumenteerd, goed in te passen. Dit maakt dat het dorps-DNA en de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijven.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV)

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dienen te voldoen. In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. Voorliggend bestemmingsplan is getoetst aan de PRV zoals deze op 1 maart 2017 in werking is getreden.

De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning in en aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Er zijn geen vigerende bouwmogelijkheden aanwezig voor een woning. Wel staan er opstallen voor paarden en is er sprake van een wat verrommeld gebied. Uit afstemming met de provincie (vooroverleg) blijkt dat de provincie de situatie beschouwd en aanvaard als een kleinschalige ontwikkelingen overeenkomstig artikel 5c van de verordening. Uit het overleg met de provincie is het volgende bericht ontvangen: 'wij vinden het een twijfelgeval maar zijn vanwege de voorgenomen sanering van de percelen en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wel bereid medewerking te verlenen. De zuidelijke percelen moeten zoveel mogelijk een open landschappelijke inrichting krijgen dus liever geen hoge hekken, lichtmasten en paardentrailers.' Met deze reactie geeft de provincie aan dat het in deze situatie het initiatief kan ondersteunen. In de uitvoering worden de suggesties van de provincie zo goed mogelijk opgevolgd. De uitleg in Hoofdstuk 2 ziet toe op de kwalitatieve inpassing van de woning en het erf.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid is op regionaal niveau vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK). Het betreft hier een convenant over de ruimte voor woningbouw tot 2020 waaraan de gemeenten en de provincie Noord-Holland zich hebben verbonden op 28 oktober 2015.

Ingezoomd op voorliggend plan

Bij het convenant hoort een aantal bijlagen. In bijlage 2 van het convenant staat aangegeven op basis van welke aantallen ruimte geboden wordt voor woningbouw. Voor deze specifieke locatie is geen reservering opgenomen.

In voorgaande paragraaf 3.1.2 is ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Derhalve dient de verantwoording in relatie tot de regionale woningbouwafspraken aan de orde te komen. Met behulp van het woningmarktonderzoek behorende bij de woonvisie 2014 t/m 2018 is aange-

toond dat er sprake is van een behoefte. Er is een toename zichtbaar in het aantal huishoudens en er is sprake van groei. In de woonvisie is daarom voor de periode 2015 tot en met 2020 ruimte voor circa duizend woningen, hiervan kan 37% buiten BSG worden gerealiseerd. Hier dient ook bij vermeld te worden dat in de voorgaande periode minder is gebouwd dan gepland. Het vraaggestuurd bouwen in de kernen staat centraal. Het college wil - mede naar aanleiding van de positieve houding van Dorpsbelang Oudesluis - ruimte geven aan deze woning. Daarmee zal de woning verwerkt worden in de geldende reservering voor Oudesluis dan wel de algemene reservering en is er sprake van ruimte om te ontwikkelen.

Lokale woonvisie

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad Schagen de woonvisie vastgesteld. 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. Samen met maatschappelijke partners en de inwoners wil Schagen de antwoorden vinden en een impuls geven aan de vitaliteit en kracht van de gemeenschappen in de kernen. Hierbij staat vraaggestuurd bouwen in de kernen centraal.

3.3.2 Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op een nieuwe invulling van het gebied. Het is een functionele en ruimtelijke verandering waarmee nieuwe functies worden toegevoegd en oude worden verwijderd.

In de inleiding en in Hoofdstuk 2 is de relatie met de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' verantwoord en daarmee is sprake van een goede onderlinge afstemming.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied Zijpe

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en is woningbouw niet mogelijk (zie Figuur 11). Het plangebied heeft daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat - Waterkering'. Op het noordelijk deel van het plangebied komt de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voor. Het is binnen deze bestemming niet toegestaan om bebouwing te ontwikkelen.



Figuur 11. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Zijpe (Ruimtelijkeplannen.nl)

4 Omgevingsaspecten

4.1 Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen sprake is van industrielawaaï en spoorweglawaaï, is hierop verder niet ingegaan.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidzones. De geluidzone voor wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 meter gerekend vanuit de as van de weg. Voor wegen buiten de bebouwde kom is dit 250 meter. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient door middel van akoestisch onderzoek vastgesteld te worden of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderzoek

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Voor het plangebied geldt dat de locatie binnen de bebouwde kom ligt waar een maximum snelheid van 30 km/uur aan de orde is. Formeel behoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek plaats te vinden. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aandacht aan het aspect geluidhinder te worden geschonken.

Om die reden is onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Slikkerdijk en De Akker op de gevels van de te realiseren woning aan De Akker 28b te Oudesluis in de gemeente Schagen. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidsgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuw te realiseren woning bevindt zich binnen de geluidzone van de Slikkerdijk en De Akker.

Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren woning voldoet aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï vanwege beide wegen. De Wet geluidhinder verzet zich derhalve niet tegen de komst van de woning.

Conclusie

Voorliggend plan is voor wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar.

4.2 Bedrijfshinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Er dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies en andersom. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, gevaar, stof en geur. Bij deze aspecten neemt de belasting af naarmate de afstand tot de bron groter wordt.

Uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend.

Wanneer de afstand tussen een bedrijf en een gevoelig object groter of gelijk is aan de richtafstand die bij de betreffende bedrijfscategorie hoort, is dat een goede aanwijzing dat er geen sprake is van onevenredige bedrijfshinder. De publicatie van de VNG is niet bindend maar is enkel een hulpmiddel.

Onderzoek

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Schagen en valt onder het omgevingstype ‘rustige woonwijk en rustig buitengebied’. Voor dit omgevingstype gelden strengere eisen dan voor ‘gemengd gebied’. De te accepteren milieuhinder hangt samen met de aard van het gebied. In een gemengd gebied (zoals een centrumgebied in een stad) kan wat meer hinder worden geaccepteerd dan in een rustig woongebied.

AUTOBEDRIJF/GARAGE

Aan De Akker 17 is ten noorden van het plangebied een autobedrijf/garage gevestigd. Hier zou sprake kunnen zijn van hinderveroorzakende of hindergevoelige functies. Op basis van de VNG-publicatie kan de activiteit van het bovengenoemde bedrijf worden ingedeeld in ‘Handel in auto’s en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven’ (SBI-2008 451, 452, 454). De milieucategorie behorend bij deze activiteit is categorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De daadwerkelijke afstand van de geplande gevel van De Akker 28 b tot het bouwvlak van De Akker 17 is circa 180 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

AKKERBOUWBEDRIJF

Aan de Oudesluiserweg 4 is ten zuiden van het plangebied een akkerbouwbedrijf gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie kan de activiteit van dit bedrijf ingedeeld worden in ‘Akkerbouw en fruitteelt’ (SBI-2008 011, 012, 013). De categorie behorend bij deze activiteit is milieucategorie 2. Hiervoor geldt

een grootste afstand van 30 meter voor het aspect geluid. Aangezien het akkerbouw bedrijf op ruim 200 meter afstand is gelegen van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde richtafstand.

Conclusie

Het aspect milieuhinder zal niet tot belemmeringen leiden bij de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.3 Externe veiligheid

De externe veiligheid is in de ruimtelijke ordening van belang. Het gaat hier over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen (vuurwerk, aardgas, LPG). De aandacht is bij de externe veiligheid zowel gericht op inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (opslag, werk) alsmede het transport van deze gevaarlijke stoffen. Het transport heeft betrekking op de weg, het spoor, water en buisleidingen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat gevoelige bestemmingen (te) dicht bij activiteiten met gevaarlijke stoffen liggen of worden geplaatst. Diverse wet- en regelgeving is erop gericht dit te waarborgen, zoals het Besluit externe veiligheid (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico en een groepsrisico. De normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als een rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, Bevb en het Bevt is onder andere een verantwoordingsplicht GR opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat in bepaalde gevallen planologische keuzes moeten worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op deze kaart staan de verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. In het kader van de externe veiligheid is voor dit plan nagegaan of op de kaart ook aandachtspunten (risicobronnen) in de buurt van het plangebied liggen. Daarnaast is door de RUD de EV signaleringskaart geraadpleegd. Met het planvoornemen worden geen nieuwe risicovolle ontwikkelingen in het plangebied geïntroduceerd.

Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen over (vaar)wegen, hoogspanningsmasten of hoogspanningsleidingen. Het plangebied is daarnaast ook niet in de nabijheid gelegen van windturbines en luchthavens.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van buisleidingen. Het betreft buisleiding W-574-12 van de Gasunie. De buisleiding bevindt zich binnen het plangebied op minimaal 5 meter van geprojecteerde objecten.

Uit een risicoanalyse van Prevent Adviesgroep van 15 november 2010, rapportnummer 076-KNH-BL1, blijkt dat buisleiding W-574-12 beschikt over een 100% letaliteitsafstand van 140 meter en over een 1% letaliteitsafstand van 70 meter.

Omdat sprake is van een hogedruk aardgastransportleiding is het Bevb van toepassing. Het rekenprogramma CAROLA kan worden gebruikt om te toetsen of wordt voldaan aan de risiconormen voor de externe veiligheid uit het Bevb.

PR

In het Bevb is opgenomen dat geen kwetsbare objecten mogen voorkomen binnen de 10^{-6} contouren van leidingen waarin gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

GR

Indien kwetsbare objecten als woningen binnen de 100%-letaliteitszone worden gerealiseerd, dient een volledige verantwoording van het GR plaats te vinden. Voor kwetsbare objecten binnen de 1%-letaliteitszone dient een beperkte verantwoording van het GR plaats te vinden. Aangezien het planvoornemen de realisatie van een woning binnen de 100%-letaliteitszone omvat dient er een volledige verantwoording van het GR plaats te vinden. Daarnaast moet worden gezien of maatregelen ter beperking van het GR en/of andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR kunnen worden gerealiseerd.

De invloed van de buisleiding reikt over het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen het 100% effectgebied van buisleiding W-574-12. Ontwikkelingen binnen het 100% effectgebied zijn significant ten aanzien van de bijdrage die de bevolking heeft op de hoogte van het groepsrisico. Daarnaast

levert de functie 'wonen' een beperkte wijziging op ten aanzien van de personendichtheid in het gebied: in de nachtperiode komen er personen bij. De risico's veroorzaakt door de buisleiding moeten worden beoordeeld. De toename van het aantal personen in deze omvang zal waarschijnlijk niet leiden tot een significant groepsrisico. Het plan wordt waarschijnlijk niet belemmerd door de aanwezigheid van de genoemde buisleiding.

Conform artikel 12 tweede lid van het Bevb dient het bestuur van de regionale Brandweer in de gelegenheid te worden gesteld om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval, en over de zelfredzaamheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding.

Via de gemeente is hierop navraag gedaan en wordt geconcludeerd dat het persoonlijk risico nihil is. Dit levert geen wijziging op voor het groepsrisico. Er is daarmee geen bezwaar om het gebruik van de locatie te wijzigen.

Belemmeringenstrook

Conform artikel 14, lid 1 van het Bevb dient in een eventueel bestemmingsplan de ligging van de in het onderzoeksgebied aanwezige buisleidingen alsmede de daarbij behorende belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud te worden weergegeven. De belemmeringenstrook bedraagt ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

Clusteren van risicovolle activiteiten

De ruimtelijke ontwikkeling is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid is de situatie voldoende beschreven en advies ingewonnen om tot het oordeel te komen dat er sprake is van een aanvaardbare situatie. Het plan is op dit punt uitvoerbaar,

4.4 Luchtkwaliteit

Het plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangetoond moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd.

PM₁₀ en PM_{2,5} zijn overigens sterk gerelateerd, aangezien PM_{2,5} onderdeel uitmaakt van de emissie van PM₁₀. Als aan PM₁₀ wordt voldaan, mag daarom worden aangenomen dat ook de grenswaarde van PM_{2,5} niet wordt overschreden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor NO₂ of PM₁₀ bijdragen, wat overeenkomt met 1,2 µg/m³ (grenswaarde in 2017 is 1.241 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagemaal).

Onderzoek

De voorgaande vrijstellingsregeling voor woningbouw is van toepassing op het planvoornemen van dit bestemmingsplan, het planvoornemen betreft de bouw van slechts één woning. Daarnaast leidt het planvoornemen ook niet tot een dusdanig aantal extra verkeersbewegingen dat de luchtkwaliteit in het geding zou zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.5 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)¹ of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 8 januari 2018 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden waren: zonnig (helder), circa 2°C en een matige wind.

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit een tweetal percelen langs De Akker ten zuiden van het dorp Oudesluis. Het voorste noordelijke perceel betreft een door windsingels omgeven paardenbak en oprit. De paardenbak wordt afgeschermd met houten hekken en op de grens van het zuidelijke perceel staan kleine opstallen voor opslag van materiaal. Het zuidelijke perceel bestaat uit een langgerekt perceel, met eveneens een door windsingels en hekken omgeven paardenweide, met ten zuiden daarvan open grasland omringd door sloten. Tevens staat bij de paardenwei een houten schuurtje als onderkomen voor de pony's en opslag van onderhoudsmateriaal.

Het planvoornemen is om op het noordelijke perceel een woonhuis te bouwen en de tweede paardenwei opnieuw in te richten als paardenbak. De windsingels rondom het erf blijven gehandhaafd en ook het open grasland blijft intact. De opstallen worden (deels) verwijderd.

¹ De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

Soortbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna² (NDFF) via Quickscanhulp.nl³ (© NDFF - quickscanhulp.nl 05-12-2017 15:54:57) blijkt dat binnen een straal van een kilometer rond het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Indien van toepassing worden relevante soorten in onderstaande tekst behandeld.

Uit de omgeving van het plangebied (0-5 km) zijn geen beschermde plantensoorten bekend (Quickscanhulp.nl). De terreindelen zijn veelal kaal of kort begraasd door de aanwezigheid van pony's. De windsingels bestaan uit soorten als els, grauwe abeel, schietwilg, vlier en enkele coniferen. De windsingels hebben een schaarse onderbegroeiing van kleeftkruid, grote brandnetel, hondsdrif en speenkruid. Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Deze zijn gezien het gebruik en inrichting van het plangebied ook niet te verwachten.

Nesten van broedvogels met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats zijn niet aangetroffen tijdens het veldbezoek. Binnen de planlocatie is op het schuurtje een pannendak aanwezig, echter zijn hierbij geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, zoals huismus. In de singels zijn geen geschikte nestlocaties van roofvogels of uilen aangetroffen. Ook onder de coniferen zijn geen sporen (uitwerpselen/braakballen) gevonden die wijzen op de functie van roestboom voor bijvoorbeeld ransuil. Verwacht wordt dat met name de singel langs het plangebied het broedgebied vormt van een aantal algemene vogelsoorten, zoals merel, winterkoning, houtduif en Turkse tortel.

² 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.

³ 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 plangebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het plangebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.



Perceel met houten schuurtje in gebruik als paardenstal omringd door een windsingel (8 januari 2018)

Met betrekking tot vleermuizen is de locatie in beperkte mate geschikt als leefgebied. De windsingels rond de percelen vormen een meer gesloten situatie, geschikt als foerageergebied voor soorten als gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis, waarvan waarnemingen bekend zijn uit de omgeving van het plangebied (Quickscanhulp.nl). Tevens zijn uit de omgeving waarnemingen bekend van meervleermuis (0-1 km), watervleermuis (1-5 km) en rosse vleermuis (1-5 km). De waarnemingen van meer- en watervleermuis hebben vermoedelijk betrekking op de nabijgelegen waterelementen van de Groote sloot en het Hooge Oude Veer. Gezien het type landschap rondom het plangebied (open polder gebied) kan ervan worden uitgegaan dat waarnemingen van rosse vleermuis incidenteel van aard zijn en dat rosse vleermuis geen binding heeft met het plangebied. De bomen in en om het plangebied maken geen onderdeel uit van een doorlopende structuur met opgaande beplanting, waardoor het plangebied geen onderdeel kan vormen van een belangrijke vliegroute voor vleermuizen.

Tevens zijn in de singel geen bomen met holtes of loshangende schors aangetroffen, die geschikt kunnen zijn als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen. Ook de aanwezige opstallen vormen geen vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De opstallen betreffen vrij lage, enkelwandige schuurtjes zonder spouwmuur of andere tochtvrije tussenruimtes met een constante temperatuur. Onder het pannendak zijn geen vrij toegankelijke invliegopeningen geconstateerd door de aanwezigheid van windveren en een lage goothoogte. Verder zijn op de zoldering geen sporen (uitwerpselen e.a.) van vleermuizen aangetroffen.

Binnen het plangebied zijn een aantal algemene grondgebonden zoogdieren te verwachten waarvoor in de provincie Noord-Holland bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsartikelen geldt. Op basis van de terreinomstandigheden zijn soorten als bosmuis, huisspitsmuis en egel te verwachten. In de omgeving van het plangebied (0-5 km) is tevens het voorkomen bekend van de niet-vrijgestelde soorten wezel, hermelijn en bunzing (Quickscanhulp.nl). Sporen die duiden op de aanwezigheid van deze marterachtigen in de betreffende opstallen en het omliggende terrein zijn niet aangetroffen. Mogelijk vormen de windsingels onderdeel van het leefgebied van deze soorten.

Voor genoemde marterachtigen en andere niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdieren ontbreekt verder een geschikte biotoop in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied (1-5 km) is het voorkomen bekend van de zwaar beschermde rugstreeppad (Quickscanhulp.nl). Betreffende soort komt in de Noord-Hollandse polders vrij algemeen voor en plant zich voort in ondiepe sloten en vaak in tijdelijke waterplassen en poelen/vijvers. Dergelijke wateren ontbreken in en rond het plangebied evenals geschikte overwinteringslocaties (vergraafbare grond of ondergrondse (kruip)ruimtes). Geschikt leefgebied voor deze soort ontbreekt derhalve in het plangebied.

Door de aanwezigheid van sloten rondom het plangebied kunnen in de sloten ook een aantal algemene amfibieën als kleine watersalamander, gewone pad en bruine kikker worden verwacht. Voor deze soorten geldt in de provincie Noord-Holland bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsartikelen.

Het voorkomen van andere niet vrijgestelde-beschermde soorten uit de soortgroepen reptielen, vissen en ongewervelden is uitgesloten in het plangebied vanwege het ontbreken van een geschikte biotoop.

TOETSING

Als gevolg van de ontwikkelingen gaan geen verblijfplaatsen, essentieel foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen verloren.

De ontwikkelingen hebben ook geen negatief effect op (nestplaatsen van) vogels met een jaarrond beschermde nestplaats.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord of vernietigd, dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. Daar verblijfplaatsen ontbreken en de windsingels worden gehandhaafd, is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten echter niet aan de orde.

De ontwikkelingen hebben geen negatief effect op de niet-vrijgestelde soort rugstreeppad. Als gevolg van de voorgenomen plannen kunnen wel verblijfplaatsen van enkele algemene amfibieën- en of zoogdierensoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden, met uitzondering van kleine marterachtigen niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen

van de provincie Noord-Holland. Voor deze vrijgestelde soorten geldt echter te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden, geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het NNN (voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de provinciale NNN is voor Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebied. Hiertoe zijn specifieke gebieden aangewezen.



Figuur 12. Ligging van het plangebied t.o.v. NNN en weidevogelleefgebied

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt op een afstand van circa 6,5 kilometer van het dichtstbijzijnde beschermde gebied in het kader van de Wnb, te weten Natura 2000-gebied Duinen Den Helder – Callantsoog en Natura 2000-gebied Zwanenwater & Pettemerduinen ten westen van het plangebied. Op een afstand van

circa 3500 meter ten westen van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als NNN. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van ongeveer 900 meter, eveneens ten westen van het plangebied.

TOETSING

Gezien de terreinomstandigheden, de ligging in het verlengde van het dorpslint van Oude Sluis, de tussenliggende afstand en de omvang van het plan (1 nieuwe woning) zijn met betrekking tot het voorgenomen project geen negatieve effecten op Natura 2000-, NNN- en weidevogelleefgebieden te verwachten.

Deze inventarisatie geeft daarom geen aanleiding voor een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb en is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Checklist Groen Bouwen

De Checklist Groen Bouwen geeft tal van ideeën en concrete adviezen om met aandacht voor groen en vogels te bouwen. De checklist is te vinden op www.checklistgroenbouwen.nl. Door middel van het beantwoorden van enkele vragen wordt een advies op maat gegeven over eenvoudige toepasbare maatregelen voor (stads)natuur en vogels.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde ecologische inventarisatie is gezien de aangetroffen terreinomstandigheden en de aard van het plan een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat aanvullend onderzoek in het kader van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is. Met inachtneming van het broedseizoen van vogels is een ontheffing van de Wnb op voorhand niet nodig.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het ruimtelijke plan niet in de weg staat.

4.6 Erfgoed

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 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, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. 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 Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.6.1 Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. In of op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd met uitzondering van:

- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken niet meer dan 100 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 100 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroeren de werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld
- bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder;
- bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,35 m onder het maaiveld;
- gronden waarvan kan worden aangetoond dat deze in het verleden dusdanig zijn geroerd dat geen archeologische waarden meer kunnen worden verwacht.

Gelet op de omvang en aard van de voorgenomen ruimtelijke ingrepen in het plangebied blijkt er onder andere op grond van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' in het plangebied een noodzaak tot het verrichten van archeologisch veldonderzoek te bestaan. Uit de resultaten van het archeologisch onderzoek moet blijken of er ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden aanwezig zijn of door het planvoornemen niet onevenredig worden geschaad/verstoord.

In februari 2018 is door Archeologie West-Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd. Op basis van de geplande inrichting wordt naar verwachting geen onevenredige schade toegediend aan de mogelijk aanwezige archeologische waarden. De diepteligging van het veenpakket wordt mogelijk niet bereikt. Op grond van archeologisch onderzoek in de directe omgeving geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd tot Late Middeleeuwen op het veen. Om deze te verwachten archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Vanwege de aard van de te verwachten resten kan de bestaande vrijstellingsgrens van 100 m² naar boven worden bijgesteld tot 500 m² en een diepte van 0,5 m – maaiveld.

Conclusie archeologie

Op grond van het onderzoek wordt ter borging voor het voorliggend plan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Binnen de mogelijkheden van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is voldoende ruimte aanwezig voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect archeologie.

4.6.2 Cultuurhistorie

Om vast te stellen of er in het plangebied sprake is van aanwezige archeologische- of cultuurhistorische waarden is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie (ILC) van de Provincie Noord-Holland geraadpleegd. Deze kaart laat zien dat het plangebied binnen de begrenzing valt van het aandijkingenlandschap. In het plangebied zelf zijn echter geen cultuurhistorische aspecten aanwezig die mogelijk beschermd zouden moeten worden met dit bestemmingsplan.

Conclusie cultuurhistorie

Het planvoornemen wordt niet door cultuurhistorische waarden beperkt.

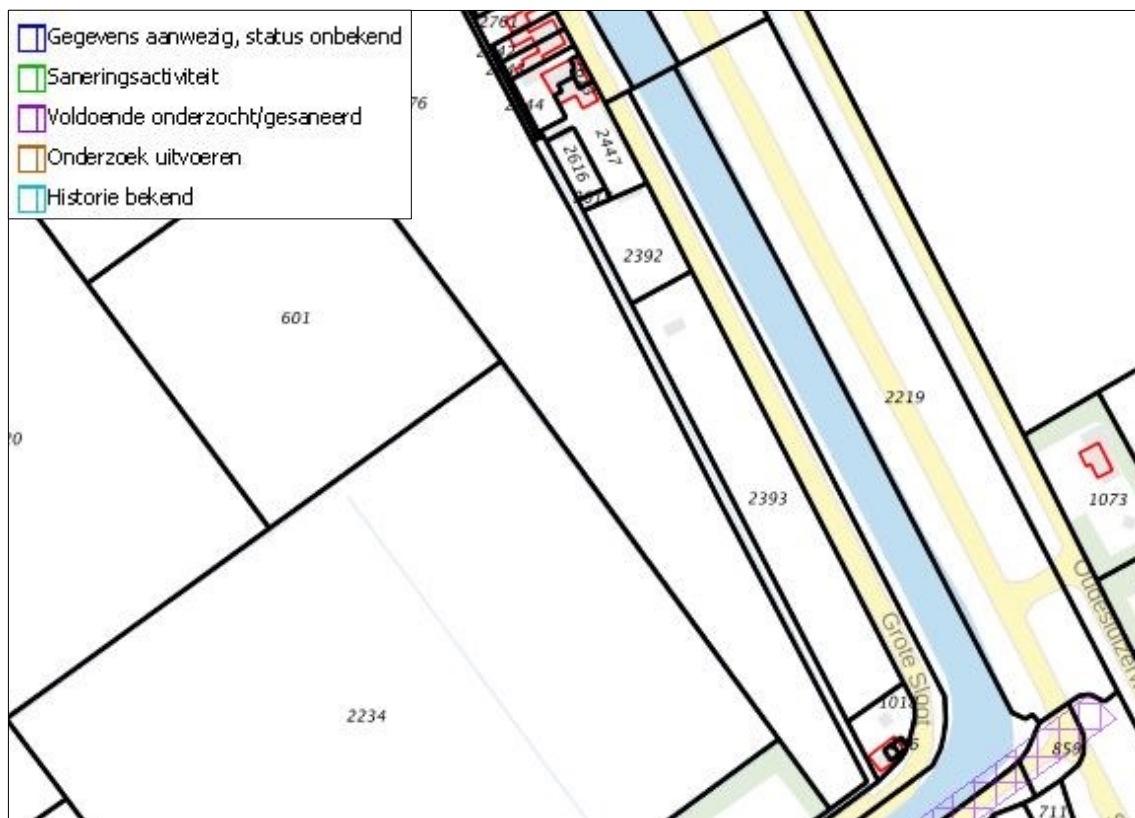
4.7 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat met betrekking tot de bodemgesteldheid onderzoek dient plaats te vinden. Het gaat hierbij om (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering en de algemene staat van de bodem. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening moet het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel worden voorkomen.

Onderzoek

De bodeminformatiekaart van Rijkswaterstaat (Bodemloket) biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden 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.

Van de bodeminformatiekaart valt af te lezen dat er geen bodemonderzoek in het plangebied is uitgevoerd.



Figuur 13. Uitsnede bodemkaart (bron: Bodemloket)

Daarnaast is de planlocatie op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen (2017) ingedeeld in deelgebied B5 'Overige woongebieden'. De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw/Natuur (niet verontreinigd). Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie. Van de locatie zelf is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is alleen globaal iets over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik te zeggen. Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

Voor het planvoornemen dient een omgevingsvergunning bouwen te worden aangevraagd. Zoals bedoeld in artikel 8 lid 4 van de Woningwet dient er te zijner tijd een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 te worden uitgevoerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan dit planvoornemen planologisch uitvoerbaar worden geacht.

4.8 Water

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving gegeven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit opdat men hiermee in staat is om vroegtijdig te informeren, adviseren, af te wegen en te oordelen over de wateraspecten van ruimtelijke plannen. De watertoets moet er voor gaan zorgen dat er bij de inrichting van ons land bewust rekening wordt gehouden met water. De waterbeheerder en initiatiefnemer nemen daarvoor samen de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee bij alle ruimtelijke plannen of ingrepen.

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het peilgebied 2772-C, afdeling KP van de polder Zijpe, de betreffende waterbeheer is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het zomerpeil is -1,25 NAP en het winterpeil is -1,45 NAP. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire- en primaire waterlopen naar het gemaal KGM-A-3928 aan de Groote Sloot in Oudesluis. Daar wordt het gemaal op de Schermerboezem uitgeslagen.

Waterkwantiteit

De totale oppervlakte aan verhardingstoename bedraagt niet meer dan 800 m². Het plan heeft geen substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg. De verharding dient bij voorkeur waterdoorlatend te worden uitgevoerd in het kader van klimaatadaptatie.

Waterkwaliteit

Het HHNK beveelt aan om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen waarbij het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op gemeentelijke riolering. Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar de bestaande watergangen binnen het plangebied. Aansluiten op het vuilwaterriool blijkt op de locatie echter niet mogelijk te zijn. Hierdoor zal er een IBA geplaatst moeten worden. Een en ander in overleg met gemeente en/of hoogheemraadschap.

Daarnaast wordt aanbevolen om terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Waterkering

Het plangebied is gelegen langs een regionale boezemwaterkering. De situatie ter plaatse wordt door het HHNK beschouwt als een bebouwde dijkstrekking. Hierdoor moet aan de voorwaarde worden voldaan dat de nieuwe woning niet voorbij de bestaande gevellijn (richting waterkering) mag worden geplaatst. Dit betekent dat de voorgevel van de nieuwe woning maximaal in één lijn moet staan met de overige bestaande woningen.

Daarnaast zijn er nog voorwaarden met betrekking tot de bouw van een kelder of souterrain. Voor het zelfstandig waterkerend houden van een dijk (in een overigens bebouwde omgeving) is minimaal een voldoende hoge dijk met een stabiel talud nodig. Indien de nieuwe bebouwing voorziet in een

kelder of souterrain en hiervoor het bestaande dijktaalud moet worden afgegraven tot een steiler talud dan volgens het beoordelingsprofiel minimaal aanwezig moet zijn, dan dient de algehele waterkeringsstabiliteit met een blijvend zelfstandig kerende constructie verzekerd te worden. De kosten van een dergelijke constructie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Indien er geen kelder wordt gerealiseerd is er geen nadelige invloed op de stabiliteit van de waterkering te verwachten.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

Voor de volledigheid is het complete wateradvies van het HHNK als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het planvoornemen wordt niet door het aspect water beperkt.

4.9 M.e.r.-plicht

Voor activiteiten op de D-lijst onder de drempelwaarde geldt dat een zogenaamde “vormvrije m.e.r.-beoordeling” moet worden doorlopen. Op grond van art. 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet worden onderzocht of de activiteit (naar verwachting) leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten, die tot het doorlopen van een (formele) m.e.r.-beoordeling dan wel m.e.r.-procedure noodzakelijk zijn.

De voorgenomen activiteit valt onder 11.2 uit onderdeel D van het besluit-m.e.r.: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Er is sprake van m.e.r.-plicht wanneer de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Beoordeling van het project:

1. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 7.445 m^2 . Hiermee ligt de activiteit ruim onder de drempelwaarde van 100 hectare.
2. Het planvoornemen betreft de realisatie van 1 woning. Hiermee ligt het voornemen ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen.
3. Er wordt met het planvoornemen geen bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd.

In de voorgaande paragrafen zijn de milieueffecten voldoende onderzocht. Op grond hiervan kan in alle redelijkheid worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen onaanvaardbare gevolgen voor het milieu zullen hebben.

4.10 Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen. Voor eventuele ambitieuze duurzame energiedoelstellingen dienen dan ook extra instrumenten, zoals privaatrechtelijke overeenkomsten, ingezet te worden.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers van Noord-Holland Noord tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Schagen participeert hier in.

5 Juridische toelichting

5.1 Indeling van de regels

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels van het plan. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat en hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 De regels

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

5.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

5.2.2 Hoofdstuk 2: De bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn

daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid dan wel wijzigingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin is een omschrijving opgenomen van de functies, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning. In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Wonen

De woning mag een maximale oppervlakte hebben van 225 m² met een bouwhoogte van 10 meter en goothoogte van 4 meter. Maximaal 50% van het perceel mag bebouwd worden. Bij grote woonpercelen (>2000 m²) mag de oppervlakte van bijgebouwen 120 m² bedragen.

Bij de woning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen hiervoor gebruikt mag worden. Bed & breakfast wordt, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt binnen de woning en bijgebouwen.

Artikel 4 Leiding – Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen om de aanwezige gasleidingen te bestemmen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het bouwen ten behoeve van de gasleiding. Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter voorkoming van schade aan de leidingen. Eén van deze voorwaarden in dit vergunningstelsel is dat vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

Om de archeologische waarden in een gebied te beschermen is er een dubbelbestemming toegekend aan de gronden. Aan deze bestemming zijn regels verbonden als het gaat om groundbewerking. Daarbij wordt naar gekeken als de oppervlakte van nieuw te bouwen bouwwerk groter is dan 500 m² en de diepte van de groundbewerking dieper is dan 50 centimeter.

Voor onder andere het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het 'normale' onderhoud, met inbegrip van het vervangen van drainagewerken, is een uitzondering van toepassing. Het is voor het uitvoeren van die werkzaamheden niet noodzakelijk een omgevingsvergunning aan te vragen.

Artikel 6 Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming beschermt de waterkering en de waterbeheersing die in het plangebied aanwezig is. Deze bestemming heeft een zelfde opzet als de andere dubbelbestemmingen. De bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Aanvullend zijn in het plan regels gesteld ten aanzien van het gebruik. In dit artikel is een aantal gebruiksmogelijkheden voor het gehele plan uitgesloten (tenzij daarvoor een uitzondering is gemaakt).

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Dit geldt voor de thema's mantelzorg en groepsaccommodaties. Er is voor gekozen deze onderwerpen hier te regelen, omdat deze in beginsel voor alle bestemmingen gelden. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Artikel 10 Overige regels

Ten slotte zijn overige regels opgenomen. Dit artikel regelt dat altijd aan de meest recente wet- en regelgeving moet worden getoetst.

5.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs – en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 12 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolgde artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. hetzelfde geldt voor de eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolgde artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties.

Van de provincie Noord Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en het PWN Waterleidingbedrijf Noord Holland is een reactie ontvangen.

De provincie reageerde via ambtelijk bericht zoals in paragraaf 3.2.2 is verwoord. De reactie van het HHNK is als bijlage opgenomen en tevens verwerkt in paragraaf 4.8. Van PWN Waterleiding is de reactie opgenomen als bijlage 4. De reactie ziet toe op voldoende ruimte voor waterleiding in het openbaar gebied. Daarmee zal rekening worden gehouden.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van artikel 3.8 Wro 6 weken ter inzagen liggen, waarbij een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kan indienen.

Colofon

Opdrachtgever

Stukadoorsbedrijf Rene Glas

Rapport

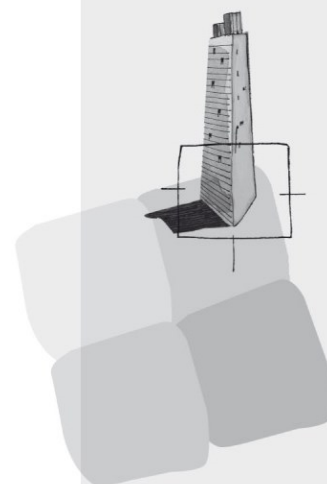
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

218.25.00.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort