



# Bestemmingsplan Halerweg 11 Schagen

Gemeente Schagen

## **Toelichting**

17 december 2019

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPLG00Halerweg11-VA01

## **Inhoud:**

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

# Toelichting

## Inhoud:

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1.    | Inleiding .....                                                   | 4  |
| 1.1   | Aanleiding en doel van het plan .....                             | 4  |
| 1.2   | Bestemmingsplan .....                                             | 4  |
| 2.    | Analyse van het plangebied .....                                  | 5  |
| 2.1   | Ligging plangebied .....                                          | 5  |
| 2.2   | Karakter van de omgeving .....                                    | 5  |
| 3.    | Planbeschrijving .....                                            | 6  |
| 3.1   | Bestaande situatie .....                                          | 6  |
| 3.2   | Toekomstig plan .....                                             | 6  |
| 3.3   | Stedenbouwkundige uitgangspunten .....                            | 7  |
| 3.4   | Verkeer en Parkeren .....                                         | 8  |
| 3.5   | Groen .....                                                       | 9  |
| 4.    | Beleid .....                                                      | 10 |
| 4.1   | Rijksbeleid .....                                                 | 10 |
| 4.1.1 | <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> .....       | 10 |
| 4.1.2 | <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> ..... | 10 |
| 4.2   | Provinciaal beleid .....                                          | 10 |
| 4.2.1 | <i>Omgevingsvisie NH 2050</i> .....                               | 10 |
| 4.2.2 | <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i> .....            | 11 |
| 4.3   | Gemeentelijk beleid .....                                         | 12 |
| 4.3.1 | <i>Bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen</i> .....             | 12 |
| 4.3.2 | <i>Afwijking bestemmingsplan</i> .....                            | 12 |
| 4.3.3 | <i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i> .....             | 12 |
| 4.3.4 | <i>Welstandsbeleid</i> .....                                      | 13 |
| 5.    | Milieu- en omgevingsaspecten .....                                | 14 |
| 5.1   | Algemeen .....                                                    | 14 |
| 5.2   | Milieuzonering .....                                              | 14 |
| 5.3   | Bodem .....                                                       | 14 |

|        |                                                       |    |
|--------|-------------------------------------------------------|----|
| 5.4    | Geluid .....                                          | 14 |
| 5.5    | Luchtkwaliteit .....                                  | 15 |
| 5.5.1  | <i>Besluit niet in betekende mate (NIBM)</i> .....    | 15 |
| 5.6    | Externe veiligheid .....                              | 16 |
| 5.7    | Flora en Fauna .....                                  | 17 |
| 5.7.1  | <i>Gebiedsbescherming</i> .....                       | 17 |
| 5.7.2  | <i>Soortenbescherming</i> .....                       | 18 |
|        | <i>Flora</i> .....                                    | 18 |
| 5.8    | Water.....                                            | 20 |
| 5.8.1  | <i>Verharding en compenserende maatregelen</i> .....  | 20 |
| 5.8.2  | <i>Waterkwaliteit</i> .....                           | 20 |
| 5.9    | Cultuurhistorie en archeologie.....                   | 20 |
| 5.9.1  | <i>Cultuurhistorie</i> .....                          | 20 |
| 5.9.2  | <i>Archeologie</i> .....                              | 21 |
| 5.10   | Duurzaamheid .....                                    | 22 |
| 5.11   | Belemmeringen .....                                   | 23 |
| 6.     | Juridische aspecten .....                             | 24 |
| 6.1    | Doelstelling.....                                     | 24 |
| 6.2    | Relatie met het geldende bestemmingsplan .....        | 24 |
| 6.3    | Planopzet.....                                        | 24 |
| 6.3.1. | <i>Bestemmingsregels</i> .....                        | 25 |
| 7.     | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 26 |
| 7.1    | Economische uitvoerbaarheid.....                      | 26 |
| 7.2    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                | 26 |
| 7.3    | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                | 26 |

## Bijlagen:

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Bijlage 1: | Beeldkwaliteitsplan       |
| Bijlage 2: | Bodemonderzoek            |
| Bijlage 3: | Akoestisch onderzoek      |
| Bijlage 4: | Verkennd onderzoek natuur |
| Bijlage 5: | Watertoets                |
| Bijlage 6: | Archeologische quickscan  |

# **1. Inleiding**

## **1.1 Aanleiding en doel van het plan**

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling heeft V.O.F. Dekker Masteling, vertegenwoordigt door de heer J.J. Dekker en mevrouw M.J.A. Dekker-Masteling, het voornemen om op het perceel aan de Halerweg 11 in Schagen een plan te ontwikkelen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende- of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Op het voormalige agrarisch bedrijf zijn een bedrijfswoning (stolpboerderij) en diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Het plan betreft de sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen met uitzondering van de stolpboerderij. Aan de achterzijde van de stolpboerderij wordt een extra bouwkvael voor een woning gerealiseerd en het perceel zal kadastraal worden gesplitst.

De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd van agrarisch naar wonen.

## **1.2 Bestemmingsplan**

Het perceel aan de Halerweg 11 is gelegen op een locatie waar het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” van toepassing is. Het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” is door de gemeenteraad van Schagen op 29 juni 2015 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het perceel bestemd als ‘Agrarisch met waarden’, ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 3’.

De realisatie van een extra bouwvlak met woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om dit plan te realiseren, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Wonen’.

In het (ontwerp)bestemmingsplan ‘Halerweg 11 Schagen’ wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijziging wordt voldaan. Het betreft een (postzegel)bestemmingsplan voor deze locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben aangegeven positief te staan tegenover de wijziging van de bestemming en de realisatie van een nieuwe woning.

## 2. Analyse van het plangebied

### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Halerweg in Schagen. De Halerweg is een smalle ontsluitingsweg aan de noordzijde van Schagen en vormt een verbinding tussen de Zijperweg en de Oude- en Nieuwedijk (onderdeel Westfriese Omringdijk). Bestemmingsverkeer en bezoekers van camping Burghorn maken voornamelijk gebruik van de Halerweg.



Aan de noord- en westzijde van de Halerweg is de polder Schagen nog steeds een open landschap (polder Schagen) met veel grasland voor de veeteelt en weinig beplanting. Alleen op camping Burghorn, gelegen op de grens van de polders Schagen en Burghorn is een concentratie van bebouwing aanwezig.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is het industrieterrein Lagedijk gelegen en aan de zuidzijde wordt het landschap gedomineerd door de bebouwing van Schagen (woonwijk Waldervaart).

Langs de Halerweg is nauwelijks bebouwing aanwezig, maar er bevindt zich nog één agrarisch bedrijf en een aantal particuliere woningen.

### 2.2 Karakter van de omgeving

De polder Schagen was in het verleden een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt werd door een grote mate van openheid. Door de verstedelijking rondom het centrum Schagen is een groot gedeelte van de polder volgebouwd.

Alleen langs de randen van de polder is nog een open landschap aanwezig met een grillig verkavelingspatroon.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriese Omringdijk (Nieuwedijk), de dijk tussen de polders Schagen en Burghorn (Oudedijk) en het kanaal De Stolpen-Schagen. De dijken en het kanaal zijn goed herkenbaar in het landschap.

### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tussen twee particuliere woningen op Halerweg 10 en 12 in Schagen. Aan de voorzijde van het perceel is de stolpboerderij gesitueerd met ernaast en aan de achterzijde de bedrijfsgebouwen. Rondom de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht.



#### 3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemers willen de bedrijfsgebouwen slopen en de erfverharding verwijderen, maar de stolpboerderij op het perceel blijft behouden. In ruil voor het slopen van de bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, wordt medewerking gevraagd voor het realiseren van een extra woonkavel op de saneringslocatie.

De Ruimte voor Ruimte regeling biedt voor dit plan mogelijkheden. Deze regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Door de locatie te saneren en opnieuw in te richten valt ruimtelijke winst te behalen.

Aan de achterzijde van de huidige stolpboerderij zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Om het plan te kunnen ontwikkelen dient de bestemming te worden gewijzigd van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Bij de bestemmingswijziging zal het agrarisch bouwvlak komen te vervallen (zie onderstaande afbeelding).



### 3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het beeldkwaliteitsplan “Ruimte voor Ruimte Halerweg 11, Schagen” (bijlage 1) is een visueel ruimtelijke analyse gegeven en de inpassing van het plan wordt toegelicht.

Als er gekeken wordt naar de planlocatie in het landschap dan is het huidige erf niet duidelijk herkenbaar als een karakteristiek boerenerf. Een herontwikkeling naar een rechthoekige vorm kan de locatie een sterker karakter geven.

Bovendien is het plangebied niet kenmerkend vrijgelegen in het open landschap. Er is geen doorzicht mogelijk naar het landschap tussen de woonkavels en het boerenerf. Door een herontwikkeling van het perceel kan weer een doorzicht gecreëerd worden met een duidelijke relatie met het cultuurhistorische landschap.

In principe passen een stolpboerderij en schuurvolumes bij de bebouwingskarakteristiek. De bebouwing op het perceel heeft echter geen cultuurhistorische waarde.

Een herontwikkeling zal een afname van het bebouwd en verhard oppervlak tot gevolg hebben. Door nieuwe bebouwing kan een eigentijds beeld worden gerealiseerd en meer ruimte ontstaan voor erfbeplanting. Daarmee wordt een beter beeld vanuit de omgeving mogelijk. De stolpboerderij komt beter tot zijn recht wanneer deze vrij op het perceel wordt gesitueerd in plaats van omringd door schuren.

De huidige bebouwing op het perceel ziet er goed onderhouden uit, maar is sterk verouderd en niet meer functioneel. Herontwikkeling kan het onafwendbare verval voorkomen.

Door verbetering van het aanzicht op de locatie (erfbeplanting, verschijningsvorm bebouwing, materiaalgebruik, zichtlijnen op landschap), kan de belevingswaarde met een ontwikkeling op deze plek sterk verbeterd worden.

De beeldkwaliteit van het erf wordt bepaald door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn. Bij de indeling van het plangebied is sprake van een referentie naar de traditionele opbouw van het boerenerf. Een stolpboerderij vooraan op het perceel, en een woning in de vorm van een agrarische bijgebouw (kapbergwoning met schuur) meer naar achteren op het perceel.





De nieuwe woning sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing, en zal passend zijn bij het karakter van het boerenerf.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van de hele polder. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavel zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

Om aan te sluiten bij dit agrarische en landelijke karakter, krijgt de nieuwe woning de uitstraling van een agrarisch bijgebouw, in de vorm van een kaakbergwoning met aanbouw/voorhuis. De woning kan op een eigentijdse wijze (onder architectuur) vormgegeven worden.

### 3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Halerweg tot de secundaire linten in het buitengebied.

Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur.

De nieuwe woonkavel wordt vanaf de Halerweg ontsloten. In de huidige situatie zijn er twee opritten aanwezig. De kavel met de stolpboerderij zal gebruik gaan maken van de oprit aan de noordoostzijde van het perceel en de nieuwe woning van de oprit aan de zuidwestzijde van het perceel. Het verhardingsmateriaal voor het erf zal bestaan uit klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding (passend bij het landelijke agrarische karakter). Het vroegere onderscheid op het erf tussen 'wonen en werken', danwel tussen 'schoon en vies', wordt hiermee versterkt.

Doordat er al twee opritten aanwezig zijn, zullen er geen extra risico's ontstaan voor de verkeersveiligheid. Het parkeren van auto's zal op eigen terrein gaan plaatsvinden.



### 3.5 Groen

Opgaand groen is zeer ruimtebepalend in het open landschap. Door tuinen en erven met opgaande beplanting, wordt het contrast met het open omliggende landschap versterkt. De nieuwe woonkavel draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning wordt een ruime tuin aangelegd met veel bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

## 4. Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

*Conclusie: Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.*

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

*Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.*

### 4.2 Provinciaal beleid

#### 4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;

- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

De nieuwe woning is dichtbij voorzieningen gelegen en wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast. De bouw van een nieuwe woning is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het realiseren van een extra woningbouwlocatie in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling past binnen het provinciale beleid.*

Conclusie: *Het plangebied is in overeenstemming met dit beleid.*

#### **4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)**

Deze verordening is vastgesteld op 12 december 2016 door Provinciale Staten en is na diverse partiële herzieningen op 27 mei 2019 opnieuw integraal vastgesteld en op 7 juni 2019 in werking getreden. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de realisatie van één bouwkael zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

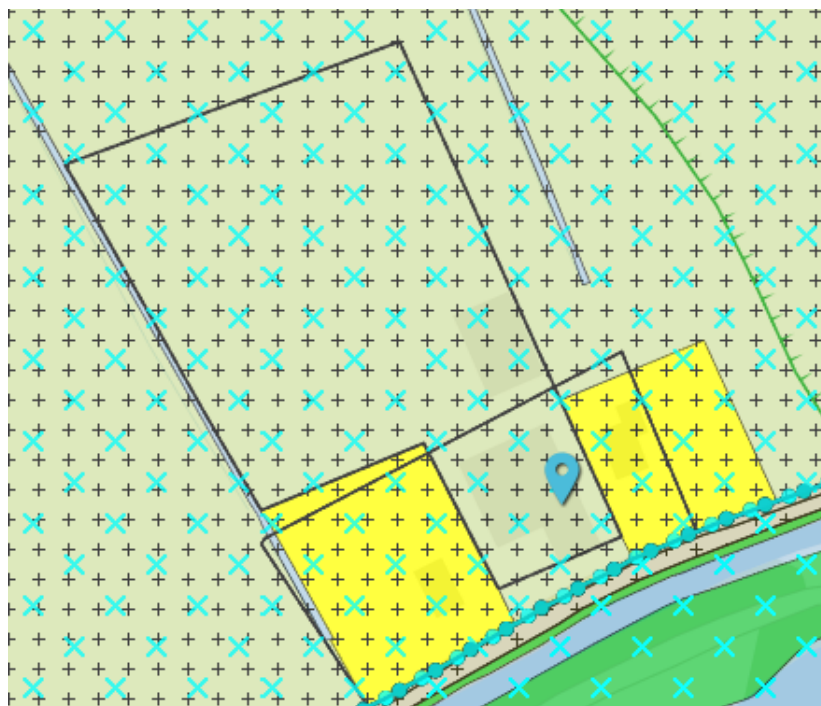
In artikel 16 van de PRV staat de Ruimte voor Ruimte regeling beschreven. Deze regeling maakt het mogelijk om, ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing, in het landelijk gebied nieuwe woningen te bouwen. Hierbij dient een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te worden gerealiseerd. In het Beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) is aangetoond dat door de herontwikkeling van het perceel een ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal optreden.

Conclusie: *Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het bestemmingsplan te wijzigen en een nieuwe bouwkael te realiseren.*

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan Landelijk gebied Schagen

Het perceel aan de Halerweg 11 is gelegen op een locatie waar het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” van toepassing is. Het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen” is door de gemeenteraad van Schagen op 29 juni 2015 vastgesteld. Het realiseren van een extra bouwkvael is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, die de locatie in het bestemmingsplan heeft gekregen.



### 4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de bestemming te wijzigen is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Wonen’. In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

### 4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraag gestuurd ontwikkelen). Een voorwaarde die in ieder geval wordt gesteld is dat het plan binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld. Voor het plan aan de Halerweg 11 geldt dat dit een locatie betreft in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. In deze regeling is het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties opgenomen. Het plan voldoet aan het uitgangspunt in de reisgids voor

ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd en binnen een beperkte tijdsperiode wordt ontwikkeld.

#### **4.3.4 Welstandsbeleid**

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee wooneenheden worden toegevoegd. Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling van de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1).

*Conclusie: Het plan aan de Halerweg 11 in Schagen kan worden gerealiseerd binnen de kaders van het gemeentelijk beleid.*

## **5. Milieu- en omgevingsaspecten**

### **5.1 Algemeen**

Aangezien het hier gaat om een klein bestemmingsplan voor slechts één locatie waarbij het de bedoeling is om de bestemming te wijzigen van het perceel, heeft dit bestemmingsplan enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

### **5.2 Milieuzonering**

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel nabij Halerweg 11 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rondom het plangebied zijn alleen particuliere woningen aanwezig. Door een wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen op het perceel Halerweg 11 zal het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen verbeteren.

### **5.3 Bodem**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Op 12 juni 2018 is door Prommenz een rapport van een verkennend bodemonderzoek aangeleverd (zie bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor een toekomstig gebruik als wonen met tuin en de boven- en ondergrond kan op de locatie dan wel elders als grond klasse 'Wonen' of 'Altijd Toepasbaar' worden hergebruikt.

### **5.4 Geluid**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Witterman Geluidbeheersing op 7 december 2017 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer (zie bijlage 3). Het onderzoek is erop gericht om de toekomstige geluidbelasting (met aftrek 5 dB art. 110 Wgh) als gevolg van het wegverkeerslawaai Halerweg, op de gevels van de te bouwen woning vast te stellen en te toetsen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

De conclusies van het onderzoek zijn:

- de hoogste (toekomstige) geluidbelasting (incl. aftrek art. 110g Wgh) op de voorgevel van de nieuw te bouwen woning nabij Halerweg 11 bedraagt  $L_{den} = 46$  dB. De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB wordt niet overschreden;
- gelet op het voldoen aan de voorkeurswaarde is geen hogere waarde procedure Wet geluidhinder noodzakelijk voor de te volgen RO procedure;
- aan een geluidwering van tenminste 18 dB kan bij toepassing van normale bouwvoorschriften conform het bouwbesluit 2012 ruim worden voldaan.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

### 5.5.1 *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van één nieuwe woning. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan voor de realisatie van één woning niet in de weg staat.



## 5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Halerweg 11 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

De conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied;
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

## 5.7 Flora en Fauna

Op het perceel Halerweg 11 heeft Bureau Aandacht Natuur een verkennend onderzoek natuur (Quickscan) uitgevoerd in het kader van de Wet Natuurbescherming (zie bijlage 4). De volgende stappen kunnen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

### 5.7.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 5,7 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebied Zwanenwater en Pettemerduinen. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuurnetwerk Nederland (NNN) of een natuurverbinding.

De ligging van het erf in een weidevogelleefgebied geeft echter wel aanleiding voor een nadere analyse in het kader van de gebiedsbescherming in de Wet Natuurbescherming. Met betrekking tot nieuwe bebouwing in een weidevogelleefgebied, is in de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) hierover het volgende opgenomen:

*“Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden voorziet niet in: de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan”.*

Aangezien de herinrichting en nieuwbouw betrekking heeft op het bestaand bouwblok, is de voorgenomen ontwikkeling toegestaan in het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Het verwijderen van de agrarische bebouwing aan de Halerweg 11, aan de rand van het weidevogelleefgebied, heeft geen effect op het functioneren ervan. De percelen rondom het erf zijn namelijk niet van belang voor weidevogels en eventueel verstorende elementen worden verwijderd. De nieuwbouw van het woonhuis, vindt plaats binnen het bouwblok en de nieuwe erfgrens verschuift dusdanig, dat het bouwblok kleiner wordt, wat een gunstige uitwerking heeft op de areaal open grasland in de aanliggende polder. Gezien de situering ten opzichte van de bestaande bebouwing is er geen sprake van (extra) verstoring van het weidevogelleefgebied door toedoen van de plannen. Tevens vindt in dit deel van het aangewezen weidevogelleefgebied geen actief weidevogelbeheer plaats. Aan de hand van bovenstaande gegevens kan dan ook worden geconcludeerd dat de bebouwing van het beoogde perceel aan de Halerweg 11 geen negatief effect heeft op de weidevogeldoelstelling binnen het weidevogelleefgebied.

Rond de planlocatie wordt beplanting aangebracht, maar dit is buiten het bouwvlak gelegen en in weidevogelleefgebied. De aanleg van hoog opgaande beplantingen of laanbeplanting is binnen weidevogelleefgebied afhankelijk gesteld van een aanlegvergunning, als bedoeld in artikel 3.3. sub a. van de Wet ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan de realisatie van de beplanting zal een aanvraag voor een aanlegvergunning worden ingediend. Indien er geen aanlegvergunning wordt verleend, wordt er geen beplanting aangebracht.

### 5.7.2 Soortenbescherming

#### *Flora*

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

#### *Vogels*

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

De uilenkast in de kapschuur wordt gezien als jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. In het kader van de voorgenomen plannen wordt de betreffende nestplaats verwijderd. Hiervoor is het noodzakelijk om een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen voor het verwijderen/verplaatsen van een vaste rust- en verblijfplaats van kerkuil. De voorgenomen activiteit heeft geen noemenswaardig effect op het bijbehorende leefgebied, aangezien de beoogde ontwikkeling uitsluitend betrekking heeft het erf aan de Halerweg 11. In het kader van de ontheffingsaanvraag dient een mitigatieplan te worden opgesteld, waaruit blijkt dat het territorium van kerkuil zich in de omgeving kan handhaven. Dit houdt o.a. in dat het verwijderen van de kast dient plaats te vinden, nadat alternatieve nestlocaties zijn geplaatst en ruim (tenminste drie maanden) voor de beoogde activiteiten en buiten de broedperiode van kerkuil. Conform de soortenstandaard kerkuil, dient bij het verwijderen van een nestlocatie van kerkuil minimaal twee alternatieve verblijfplaatsen te worden gecreëerd. Gezien de ligging van het erf aan de rand van Schagen, kunnen alternatieve nestlocaties worden gevonden aan de noord- en westzijde van het erf, bij voorkeur binnen een straal van 500 meter van de planlocatie. Andere jaarrond beschermde vogelsoorten of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor andere vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats, dan kerkuil, is niet aan de orde.

### *Zoogdieren*

Op de projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en betreft het mogelijk voorkomen van kleine marterachtigen en vleermuizen. Verder worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. Met betrekking tot de te verwijderen schuren zijn geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen. Aangezien de aanwezige erfbeplanting en structuren rond het erf met de herinrichting worden versterkt, wordt niet verwacht dat de voorgenomen plannen een negatief effect zullen hebben op eventueel functioneel leefgebied van kleine marterachtigen. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde. Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan verder worden verwacht dat het projectgebied slechts in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen schuren vormen geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarbij bevatten eventueel te verwijderen bomen op het terrein geen geschikte holten als verblijfplaats voor vleermuizen, waardoor niet wordt verwacht dat er een negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de voorgestane sloop van de schuren en de nieuwbouw van een woning, is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

### *Amfibieën*

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Het is het mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Een terrein in ontwikkeling kan aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk!

### *Overige beschermde soorten*

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan

ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

## **5.8 Water**

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Halerweg 11 in Schagen (zie bijlage 5). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding.

In het Waterprogramma 2016-2012 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

### **5.8.1 Verharding en compenserende maatregelen**

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een afname van verharding waardoor het niet nodig is om compenserende maatregelen te treffen. Het betreft een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen van het perceel en de toevoeging van een extra woning.

### **5.8.2 Waterkwaliteit**

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

## **5.9 Cultuurhistorie en archeologie**

### **5.9.1 Cultuurhistorie**

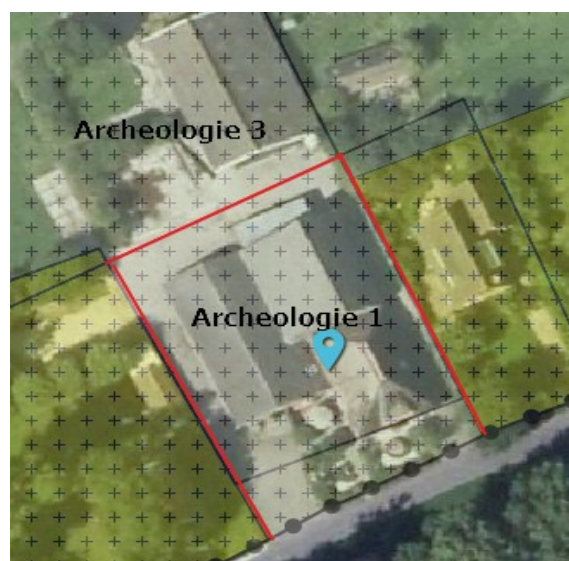
De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de

duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap. De ontginning van de Schagerkogge ging door tot circa 1000. In de periode daarna kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel, anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde en het reliëf zich omkeerde. Oorspronkelijk laaggelegen gebieden kwamen daardoor hoger te liggen. De bewoners van het gebied richtten terpen en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee. Door omkering van het reliëf en de overstromingen kreeg de van oorsprong regelmatige verkaveling een meer grillig verloop. In de 13de eeuw werd het gebied getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats. Niettemin maakte de verbeterende waterstaatkundige toestand de ontwikkeling van landbouw en veeteelt in het gebied mogelijk. De polder Schagen, gelegen binnen de Schagerkogge, is een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De polder heeft een onregelmatige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door het kanaal Schagen- Kolhorn en de Westfriese Omringdijk. De polder is spaarzaam bebouwd en beplant. De meeste boerderijen behoren tot het Westfriese stolptype.

Door de bestemmingswijziging op het perceel aan de Halerweg 11 en het toevoegen van een extra woning zullen de cultuurhistorische waarden van de polder niet worden aangetast.

### 5.9.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Schagen en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op het perceel aan de Halerweg 11 is aan de wegzijde een hoog archeologisch beschermingsregime aanwezig (Waarde – Archeologie 1) in verband met de grote kans op het aantreffen van archeologische bodemsporen. Aan de achterzijde van het perceel is een lichter archeologisch beschermingsregime aanwezig (Waarde - Archeologie 3).



De nieuwe woning zal voor een gedeelte binnen het perceel met Waarde – Archeologie 1 komen te staan en gedeeltelijk binnen Waarde – Archeologie 3.

Door Archeologie West-Friesland is een archeologische quickscan uitgevoerd op 16 augustus 2018 voor het perceel aan de Halerweg 11 (zie bijlage 6). Uit de quickscan komt naar voren dat:

- het zuidelijke deel van het plangebied op basis van de aanwezige archeologische waarde voorzien kan worden van een vrijstellingsgrens van 100 m<sup>2</sup>. Dit is meer in lijn met hetgeen er aan archeologische waarden aanwezig is;
- voor het overige deel van het plangebied de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> kan worden gehandhaafd. De geplande nieuwbouw zal voor het grootste deel plaatsvinden in de zone met vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> en overschrijdt deze vrijstellingsgrens niet.
- indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.
- de voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige sloopwerkzaamheden (alleen de ondergrondse sloop) wil monitoren. Voor het monitoren van deze graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum

De verwachting is dat door de bestemmingswijziging op het perceel aan de Halerweg 11 en het toevoegen van een extra woning de archeologische waarden niet worden verstoord.

## 5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Schagen heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma 2014-2018 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzame bebouwde omgeving. Doelen zijn:

- 16% energiebesparing in 2020;
- 24% duurzame energie in 2020;
- Energieneutraal en klimaatbestendig in 2040-2050.

Uiteraard wordt bij de bouw van de woning rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler. Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket.



Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning kan dit worden getoetst.

### **5.11 Belemmeringen**

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren. Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

## 6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Halerweg 11 in Schagen.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plan gebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1 en 3', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

### 6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Halerweg 11 Schagen (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming op het perceel van 'Agrarische met waarden' naar 'Wonen' en het realiseren van een extra woning;

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

### 6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Halerweg 11 Schagen vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Landelijk gebied Schagen".

### 6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere

procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

### *6.3.1. Bestemmingsregels*

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1 zijn de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de bestemmingsregels. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels en in het vierde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Halerweg 11 van de gemeente Schagen.

## **7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel of gedeeltelijk voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning. Voorwaarde voor de wijziging van de bestemming is dat een planschadeovereenkomst met de gemeente wordt afgesloten.

### **7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen, maar er zijn geen zienswijzen ingediend.