

Bestemmingsplan Korte Ruigeweg 14

Gemeente Schagen

18 april 2015

Planstatus: Vastgesteld



Vlaar Projecten Schagen B.V.

Bestemmingsplan Korte Ruigeweg 14

Gemeente Schagen

18 april 2015

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Vlaar Projecten Schagen B.V.

Toelichting

Inhoud:

1. Inleiding	5
Leeswijzer	5
2. Analyse van het plangebied.....	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Bestaande situatie.....	7
2.3 Karakter van de omgeving.....	9
3. Beleid.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.2.1 <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i>	10
3.2.2 <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</i>	11
3.3 Gemeentelijk beleid	11
3.3.1 <i>Ruimte voor Ruimte</i>	11
3.3.2 <i>Veelkleurig landschap</i>	12
3.3.3 <i>Welstandsnota gemeente Schagen</i>	12
3.3.3.1 <i>Buitengebied polders</i>	12
3.3.3.2 <i>Particuliere woningen</i>	13
3.3.4 <i>Bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”</i>	13
4. Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Milieuzonering.....	15
4.3 Bodem	16
4.4 Geluid	16
4.5 Luchtverontreiniging	17
4.5.1 <i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	17
4.6 Externe veiligheid	18
4.7 Flora en Fauna	18

4.8	Water.....	19
4.8.1	<i>Verharding en compenserende maatregelen</i>	20
4.8.2	<i>Waterkwaliteit</i>	20
4.9	Cultuurhistorie en archeologie.....	20
4.9.1	<i>Cultuurhistorie</i>	20
4.9.2	<i>Archeologie</i>	21
4.10	Belemmeringen	21
5.	Planuitgangspunten	22
5.1	Planbeschrijving.....	22
5.2	Stedenbouwkundige uitgangspunten	22
5.3	Referentiebeelden architectuur woning	23
5.4	Verkeer en Parkeren.....	24
5.5	Erfinrichting	24
5.6	Zicht op het plangebied vanaf diverse locaties uit de omgeving	26
6.	Juridische aspecten	28
6.2	Doelstelling.....	28
6.3	Relatie met het geldende bestemmingsplan	28
6.4	Planopzet.....	28
6.4.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	29
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.3	Vooroverleg	30

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Locatie: Korte Ruigeweg
nst 14 te Schagerbrug
- Bijlage 2: Rapport WG2014-05-06 V1.0 Geluidsbelasting toekomstige woning
Korte Ruigeweg 14 Schagerbrug 6 mei 2014
- Bijlage 3: Wateradvies
- Bijlage 4: Schema reacties vooroverlegpartners

1. Inleiding

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling heeft mevrouw Hamers het voornemen om op het perceel Korte Ruigeweg 14 een plan te ontwikkelen.

De Ruimte voor Ruimte 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 en bedrijfsgebouwen aanwezig. Het plan betreft het slopen van oude agrarische bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de weg en het nieuw bouwen van een woning aan de oostzijde van de weg, op het perceel naast de huidige bedrijfswoning. Dit perceel wordt daarvoor gesplitst.

Het is de bedoeling dat de aanwezige bedrijfswoning wordt gehandhaafd, maar de bestemming wordt omgezet in een woonbestemming. Het agrarisch bouwblok waarop de oude bedrijfsgebouwen aanwezig zijn, zal verdwijnen waardoor op het perceel alleen de agrarische bestemming over blijft.

Het gaat om een perceel gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” wat op 22 april 2014 door de gemeenteraad van Schagen is vastgesteld. Het bestemmingsplan moet de beroepsprocedure bij de Raad van State nog doorlopen en is nog niet onherroepelijk.

Voorafgaand aan dit ontwerpbestemmingsplan is een Beeldkwaliteitsplan (BKP) en een exploitatieberekening opgesteld waarin wordt aangetoond dat door het te ontwikkelen plan een ruimtelijke verbetering op het perceel zal ontstaan. Op basis van het BKP en de exploitatieberekening heeft de gemeente Schagen laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan. Het BKP zal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

Leeswijzer

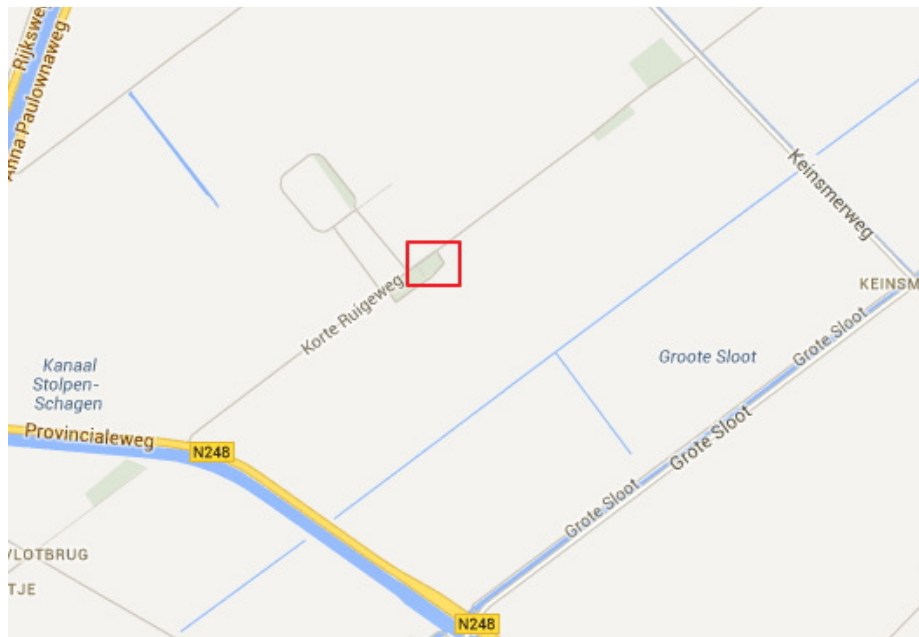
Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding met daarop aangegeven de nieuwe gewijzigde bestemmingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het perceel Korte Ruigeweg 14 is gelegen aan het gedeelte van de Korte Ruigeweg dat loopt vanaf het Kanaal Stolpen-Schagen tot aan de Keinsmerweg en hoort nog bij het dorp Schagerbrug.

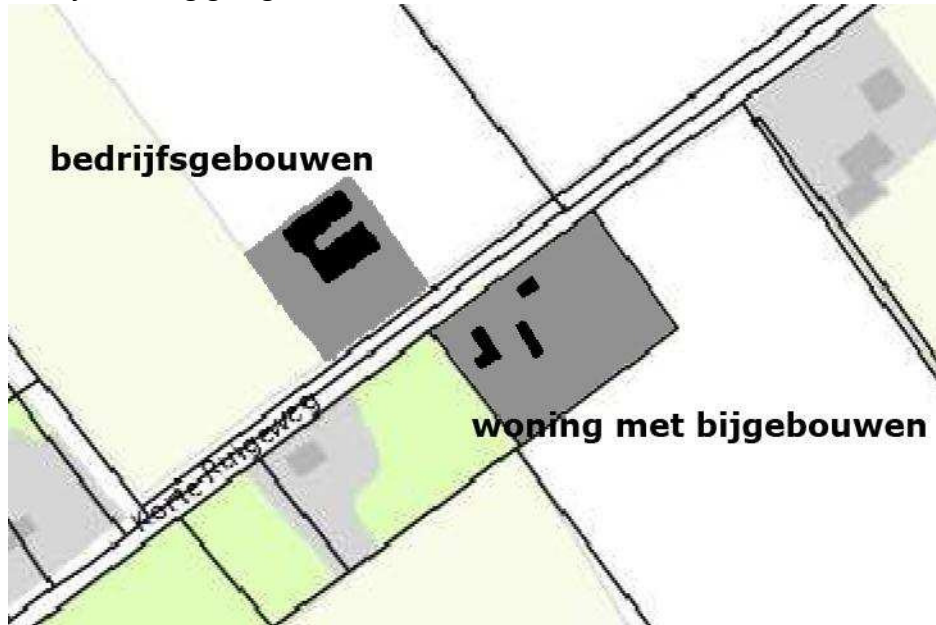


De ruimte rondom het voormalige agrarische bedrijf wordt voornamelijk gebruikt voor de teelt van bollen. Het plangebied maakt namelijk deel uit van het bollenconcentratiegebied. De Korte Ruigeweg kenmerkt zich door de houtwallen die aan beide zijden van de weg aanwezig zijn. Het bestaande patroon van doorkijkjes door de bomen is kenmerkend voor deze weg.



2.2 Bestaande situatie

De locatie aan de Korte Ruigeweg 14 is verdeeld met aan de ene zijde van de weg de agrarische bedrijfsgebouwen en aan de andere zijde van de weg is de agrarische bedrijfswoning gelegen.



De inrichting van het perceel is ronduit rommelig te noemen. De totale oppervlakte bedrijfsgebouwen valt in principe mee, maar door de ongelukkige ligging ten opzichte van de bedrijfswoning is dit ruimtelijk gezien niet wenselijk.



Huidige bedrijfswoning

Huidige bedrijfsgebouwen



Bovendien worden de vervallen bedrijfsgebouwen in het landschap als storend ervaren, wat afbreuk doet aan de hoge landschappelijke kwaliteit van de Korte Ruigeweg.

Het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing zal een ruimtelijke verbetering opleveren. Daarnaast zal de bestaande en compenserende woningbouw in het landschap worden ingepast, zodat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verhoogd.



De huidige bedrijfsbebouwing in het landschap langs de Korte Ruigeweg

Op de locatie Korte Ruigeweg 14 is het mogelijk om op het perceel, naast de bestaande bedrijfswoning, als compensatie een tweede woning te realiseren.

Perceel gezien vanaf de oostzijde waar tweede woning kan worden gerealiseerd



2.3 Karakter van de omgeving

Het perceel is gelegen in het bollenconcentratiegebied waarbinnen de percelen voornamelijk worden gebruikt voor de teelt van bollen. De Korte Ruigeweg is één van de oudste wegen binnen de polder Zijpe en kenmerkt zich door houtwallen aan beide zijden van de weg. De Korte Ruigeweg, die als lange ontginningsas de polder van noord naar zuid doorsnijdt, is goed zichtbaar in het landschap. In het bestemmingsplan zijn gedeelten van deze houtwallen aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en hieruit blijkt dat de gemeente Schagen grote waarde hecht aan de instandhouding van de bestaande houtwallen.



Aan de Korte Ruigeweg zijn veel particuliere woningen gebouwd als aanvulling op de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing. Het oorspronkelijke agrarische karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan aan de Korte Ruigeweg 14 de nationale belangen niet zal schaden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. De eerste herziening is op 23 mei 2011 vastgesteld.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Korte Ruigeweg bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als 'Bloeien met bollen'. De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Ontwikkelen van de permanente bollenteelt en versterking van de agri-business
- Het ontwikkelen van robuuste natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische structuren als tegenhanger van het intensieve agrarische productiegebied.
- Faciliteren van een minimale autonome behoefte van circa 7000 woningen voor de periode van 2014 tot 2030.

Met de beëindiging van de bedrijfsfunctie (kleinschalig veeteeltbedrijf) naar een woonfunctie is er met betrekking tot het streekplan ongetwijfeld sprake van een kwaliteitsverbetering en een stukje herstructurering van de agrarische ruimte. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een pro-actieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRVS) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten.

De Ruimte voor Ruimte regeling is onderdeel van de PRVS. De Provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied verhogen en daarom wordt het mogelijk gemaakt om nieuwe woningen en bedrijfsverplaatsingen in het buitengebied toe te staan, mits daarbij sprake is van kwalitatieve en kwantitatieve ruimtewinst. Voorwaarden hierbij zijn:

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

Het plan aan de Korte Ruigeweg 14 voldoet geheel aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Er vindt een netto-afname plaats van de bebouwing, de functie als agrarisch bedrijf komt te vervallen (opheffing bouwblok) en er wordt één woning gerealiseerd om de sloop van de bebouwing te kunnen realiseren.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimte voor Ruimte

De gemeente kiest ervoor Ruimte voor Ruimte projecten via een afzonderlijke procedure mogelijk te maken. De belangrijkste reden hiervoor is dat elk project op zijn merites beoordeeld moet worden en er nog geen beleid is over compensatielocaties.

3.3.2 Veelkleurig landschap

Het rapport “Veelkleurig Landschap” is opgesteld met als doel het versterken van de landschappelijke kwaliteit in Zijpe binnen de contouren van het gebruik van het gebied. Door middel van gebiedsuitwerkingen en streefbeelden wordt in het rapport aangeduid hoe het gebied landschappelijk kan worden ingericht.

Het gebied tussen het Noordhollands Kanaal en de Korte Ruigeweg bestaat voornamelijk uit zandgronden, die voor een groot gedeelte worden benut als agrarisch productiegebied. Een groot deel behoort tot het bollenconcentratiegebied.

In het gebied liggen een aantal groene enclaves, die de hoofdgroenstructuur van het gebied vormen: de bossages van de drie in het gebied aanwezige eendenkooien, de paardenbaan, de houtopstanden langs de Korte Ruigeweg en de erfbepantingen. De groenstructuren zijn deels beschermd als natuurgebied, deels als waardevolle houtopstanden. Het behoud en versterking van bestaande erfbepanting en waardevolle houtopstanden draagt sterk bij aan de kwaliteit van het gebied zonder de landbouwfunctie noemenswaardig te benadelen. Dit heeft de voorkeur boven nieuwe geïsoleerde bossages. Het verdient aanbeveling om de houtopstanden langs de Korte Ruigeweg te behouden, te versterken en verbreden.

Met het plan wordt geen schade aangericht aan de hierboven beschreven waarden van dit gebied. Sterker nog, door verwijdering van storende bebouwing wordt het contrast tussen de aanwezige bossages en het open landschap juist versterkt.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Schagen

3.3.3.1 Buitengebied polders

De welstandsnota van de gemeente Schagen is in januari 2013 vastgesteld. Het gebied waarin de locatie is gelegen wordt in de welstandsnota aangeduid als “Buitengebied polders”. Het gebied kent een grootschalige en planmatige opzet en kenmerkend zijn de bebouwingslinten die van noord naar zuid door het gebied lopen. Deze bebouwingslinten of ontginningsassen zijn gebruikt voor de vestiging van agrarische bedrijven en de daaraan gerelateerde woningen. De Korte Ruigeweg is een ontginningsas en wordt cultuurhistorisch en landschappelijk als waardevol gezien, mede door de aanwezigheid van houtwallen aan beide zijden van de weg.

De agrarische functie binnen dit gebied is van groot belang, maar de inrichting zal beter moeten worden afgestemd op de eisen die worden gesteld vanuit recreatie, natuur- en landschapsontwikkeling.

Binnen het gebied is het reguliere welstandsbeleid van kracht waarbij voor karakteristieke bebouwing, zoals een stolpboerderij, een zwaarder regime geldt. Op de locatie aan de Korte Ruigeweg 14 is geen karakteristieke bebouwing aanwezig en geldt dus het reguliere welstandsregime.

3.3.3.2 Particuliere woningen

Aan de Korte Ruigeweg zijn veel particuliere woningen gebouwd als aanvulling op de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing. Het oorspronkelijke agrarische karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan en bijvoorbeeld veel minder sterk dan langs de Grote Sloot. De uiterlijke verschijningsvorm van de huizen is zeer divers en de verschillende woningtypen die worden onderscheiden zijn boerderijen, bungalows, werkmanshuisjes, geschakelde woningen, maar ook een moderne villa en bedrijfswoning.

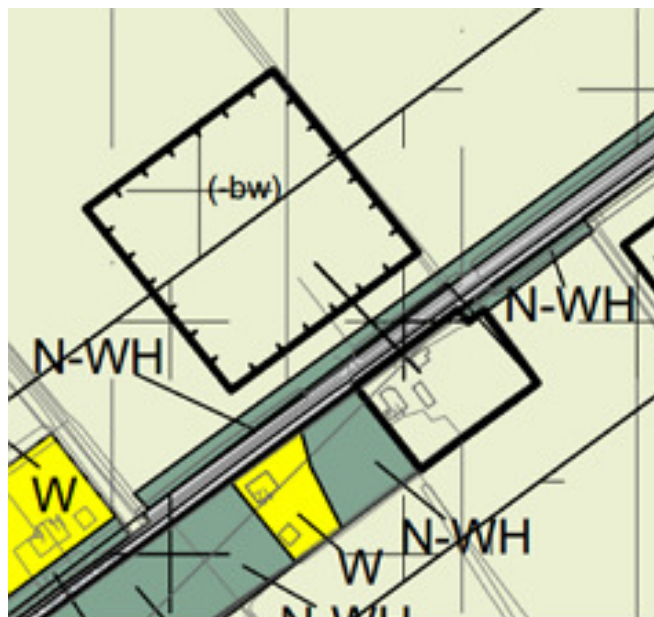
De nieuw te realiseren woning wordt in overeenstemming met de redelijke eisen van de welstand gebouwd met een eenvoudige hoofdmassa in een landschappelijke stijl, met daarbij een landelijke schuur. De nieuwe woning die wordt gerealiseerd bestaat uit één laag met een kap en is haaks op de weg geprojecteerd.

De verschijningsvorm kan divers zijn, maar het zal een woning zijn met een landelijk uitstraling die aansluit bij de overige bebouwing langs de Korte Ruigeweg. Aan de voorzijde van de woning wordt gestreefd naar de aanleg van een tuin en aan beide zijden van de woning moet opgaande beplanting worden gerealiseerd. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de woning of maken onderdeel uit van het ontwerp.

Zowel het BKP als het te ontwikkelen plan zullen worden voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit.

3.3.4 Bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” wat op 22 april 2014 door de gemeenteraad van Schagen is vastgesteld. De beroepsprocedure bij de Raad van State moet nog worden doorlopen voordat het bestemmingsplan onherroepelijk is. In deze toelichting zal dit vastgestelde bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.



Op de kaart van het bestemmingsplan worden beiden bouwvlakken aangeduid als 'Agrarisch' waarbij op het bouwvlak aan de westzijde tevens de functieaanduiding 'Bedrijfswoning uitgesloten' is vermeld.

In het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling zal het bouwvlak aan de westzijde komen te vervallen en moet de bestemming van het bouwvlak aan de oostzijde van de weg worden gewijzigd in 'Wonen'. De gemeente heeft inmiddels aangegeven hier medewerking aan te willen verlenen, omdat door het plan een aanzienlijke ruimtelijke verbetering zal ontstaan.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

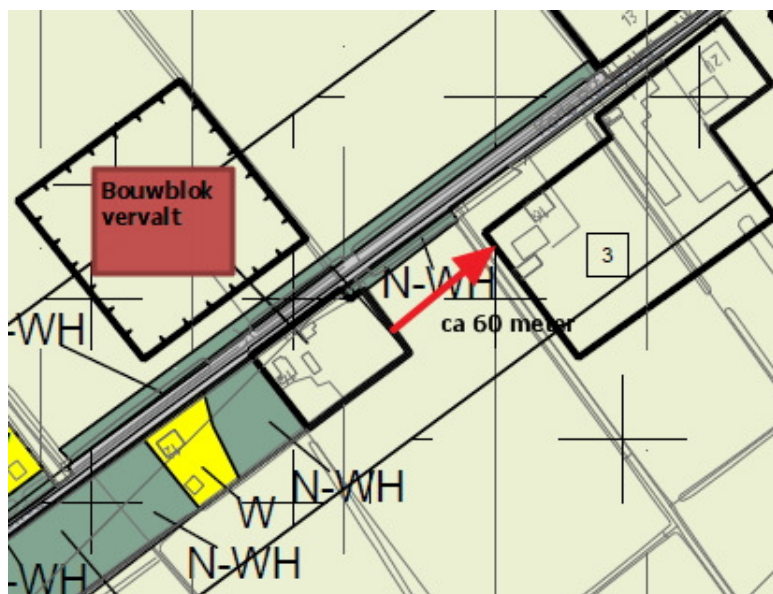
Aangezien het hier gaat om een klein bestemmingsplan voor slechts twee percelen waarop het de bedoeling is om één extra woning mogelijk te maken, heeft dit bestemmingsplan enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

Dit komt met name tot uiting in het feit dat er een milieuonderzoek heeft plaats gevonden die in feite deel uitmaakt van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In dit geval gaat het om een bodemonderzoek. Ook de behandeling van de overige milieuaspecten heeft een directe relatie met de op het perceel te realiseren woning. Bij de indiening van de voor dit perceel bedoelde omgevingsvergunning kan dan hier naar worden verwezen.

4.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische toekenning van de nieuwe woning aan de Korte Ruigeweg 14 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende agrarische bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor agrarische activiteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). 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. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. De afstand tussen de nieuwe woning en het agrarische bedrijf aan de Korte Ruigeweg 16 zal circa 60 meter bedragen.



De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 50 meter. Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Dit agrarische bedrijf zal door de komst van een nieuwe woning niet in zijn belangen worden geschaad.

4.3 Bodem

Door Bodembelang B.V. uit Winkel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 op het perceel Korte Ruigeweg 14 in Schagerbrug. Over dit bodemonderzoek is op 22 april 2014 door Bodembelang B.V. een rapportage uitgebracht (**zie bijlage 1**).

De conclusie van het onderzoek is dat op basis van de gegevens geen nader onderzoek noodzakelijk is. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming en/of het verlenen van een omgevingsvergunning.

Het uitvoeren van een eindsituatie bodemonderzoek in verband met het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten is in dit geval niet van toepassing. Het agrarische bedrijf is reeds in de jaren 80 beëindigd. Een groot gedeelte van de bijbehorende agrarische percelen is toen verkocht. In de afgelopen 30 jaar hebben er geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsgevonden, maar is slechts hobbymatig een aantal dieren gehouden. Van bodembedreigende activiteiten kan hier niet worden gesproken, waardoor een bodemonderzoek overbodig is.

Eind 2013 is op de percelen aan de Korte Ruigeweg 14 van een aantal gebouwen het asbestdak verwijderd in het kader van een handhavingstraject van de gemeente Schagen. Door een zware storm ontstond er schade aan de asbestdaken en was snel optreden geboden. Tijdens de asbestsanering is uiteraard ook een maaiveldinspectie op asbest uitgevoerd. De asbestsanering is uitgevoerd door H. Kuijper Sloopwerken B.V. uit Wieringerwaard.

4.4 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. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet

hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Volgens de Wet Geluidhinder geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een (onderzoeks)zone van 200 meter. Voor wegen bestaande uit 3 stroken of meer is de onderzoekszone 350 meter. Wegen met een maximum van 30 kilometer/uur zijn volgens de Wet geluidhinder niet onderzoeksplichtig.

De Korte Ruigeweg heeft 1 rijstrook, een maximum van 60 kilometer/uur en de nieuwe woning is gelegen binnen de onderzoekszone. Dit is de reden dat Witteman Geluidbeheersing op 6 mei 2014 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeerslawaai op de nieuw te bouwen woning aan de Korte Ruigeweg 14 (**zie bijlage 2**).

De conclusie van het onderzoek is dat de geluidsbelasting met een voorkeurswaarde van 48 Db niet wordt overschreden en een aanvullende gevelweringsberekening niet hoeft te worden uitgevoerd.

4.5 Luchtverontreiniging

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.

4.5.1 *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 (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). 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.

Het bestemmingsplan maakt de aanwezigheid en bouw van één extra woning op het perceel mogelijk. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door sloop van de aanwezige agrarische bebouwing en de realisering van de 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 bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.6 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 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS) en het beleid met betrekking tot buisleiding is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden 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 voor de Korte Ruigeweg 14 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor
- vervoer van gevaarlijke stoffen over water
- 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
- over het op redelijke afstand gelegen spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit binnen 10 jaar niet zal gaan gebeuren
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.7 Flora en Fauna

In de huidige situatie is het perceel waarop de nieuwe woning wordt gerealiseerd in gebruik als gazon wat regelmatig wordt gemaaid. Dit geldt ook voor het perceel waarop de oude

bedrijfsgebouwen zijn gevestigd aan de andere zijde van de weg. Door het intensieve onderhoud van de percelen is er geen waardevolle flora of fauna op de percelen zelf aanwezig.

In de sloten en houtwallen rondom de percelen wordt volgens opgave van Landschap Noord-Holland wel waardevolle flora en fauna aangetroffen. De sloten blijven echter ongewijzigd, zodat de flora en fauna door het bouwplan niet worden verstoord. De houtwallen zijn waardevolle cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische elementen langs de Korte Ruigeweg. Bij de bouw van de nieuwe woning zullen deze houtwallen worden uitgebreid en met elkaar verbonden. Aan de andere zijde van de weg zal door het verwijderen van de oude agrarische bebouwing een prachtige doorkijk en vrije opening in de houtwallen worden gerealiseerd.

In 2002 is door Landschap Noord-Holland een inventarisatie uitgevoerd waaruit bleek dat het onderhoud aan de houtwallen zeer achterstallig was. Er waren gaten in de houtwallen gekomen door onder andere de iepziekte. De oude hakhoutstoven (stobben) dreigden te scheuren en veel waren al verdwenen. Woekerende soorten (o.a. abeel, populier, esdoorn, Amerikaanse vogelkers, braam) bedreigden de 'eigen bomen' (iep, eik, berk, els). De houtwallen zijn de laatste jaren opgeknapt. De landschappelijke en ecologische waarden van de houtwallen zijn verbeterd. De houtwallen zijn belangrijke foerageer- en verblijfgebied en dienen als oriëntatie elementen voor trekkende vleermuizen. Er komen meerdere vleermuissoorten voor in de Zijpe, zoals de Ruige dwerg-, Gewone dwerg-, Water-, Meer-, Baard-, Grootoor- en Rosse vleermuis. De aangebrachte vleermuiskasten verruimen de verblijfsmogelijkheden van verschillende soorten.

In overleg en samenwerking met Landschap Noord-Holland zullen de groenstroken op het perceel Korte Ruigeweg 14 worden aangelegd, zodat de houtwallen met elkaar worden verbonden. Dit zal een verbetering van de ecologie tot gevolg hebben. Er ontstaat meer groei ruimte voor vegetaties. Bovendien vormen de nieuwe groenstroken goede schuil- en broedplaatsen voor zoogdieren (vleermuis), vogels, insecten en amfibieën.

Bij de te slopen bebouwing gaat het om de voormalige bedrijfsgebouwen. Inmiddels is op last van de gemeente Schagen het asbestdak verwijderd. Er is geen sprake van verblijf door vleermuizen in de open ruimtes/bedrijfsgebouwen.

Gelet op de aard en de omvang van het plan en het huidige gebruik van het perceel, is een inventarisatie op grond van de Flora en Faunawet niet nodig.

4.8 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Korte Ruigeweg 14 in Schagerbrug (zie **bijlage 3**). 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/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft HHNK een aantal opmerkingen.

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt HHNK over een

aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol en hieruit blijkt dat de gemeente Schagen grote waarde hecht aan de instandhouding van de bestaande houtwallen.

Door het verwijderen van de storende bedrijfsbebouwing op het perceel aan de westzijde van de Korte Ruigeweg is het mogelijk om een doorkijk tussen de houtwallen te herstellen. Deze doorkijkjes zijn typerend voor het karakter van zowel de Ruigeweg als de Korte Ruigeweg. Rondom de nieuw te bouwen woning worden groenstroken aangelegd die aansluiten op de bestaande houtwallen. Hierdoor worden de houtwallen met elkaar verbonden wat een verbetering van de ecologie tot gevolg zal hebben.

4.9.2 Archeologie

Op de plankaart bij het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” zijn aan het perceel Korte Ruigeweg 14 geen bijzondere archeologische waarden toegekend.

In de Archeologienota 2007 van de voormalig gemeente Zijpe zijn de archeologiecriteriën weergegeven binnen de polders. In de polder wordt het archeologisch belang betrokken als het een planomvang betreft van meer dan 500 m² en er werkzaamheden worden verricht dieper dan 50 cm. Op de definitieve beleidskaart uit 2012 staan voor het perceel Korte Ruigeweg 14 bovenstaande normen afgebeeld. Op basis van de huidige informatie beslaat het bouwplan niet meer dan 500 m² en worden er geen werkzaamheden verricht dieper dan 50 cm. Geconcludeerd kan worden dat het archeologisch beleid de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.10 Belemmeringen

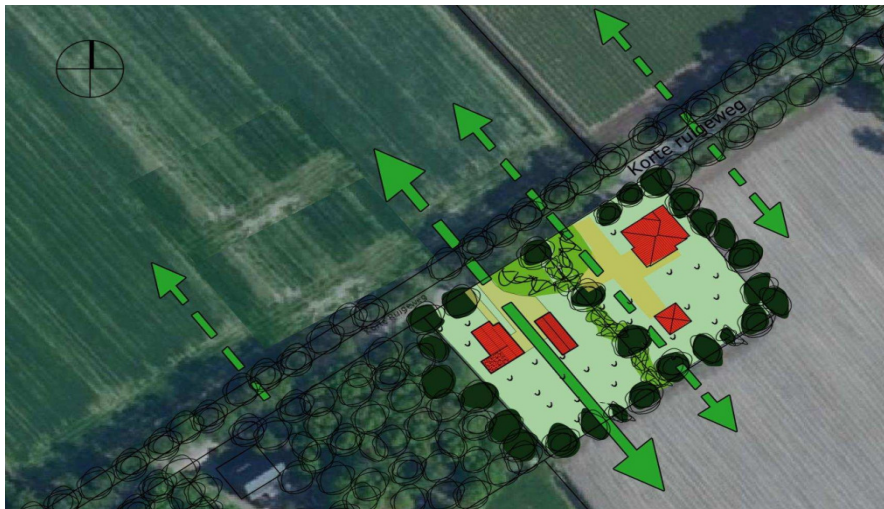
Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeven van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand aan de graafwerkzaamheden een Klic-melding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

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

5. Planuitgangspunten

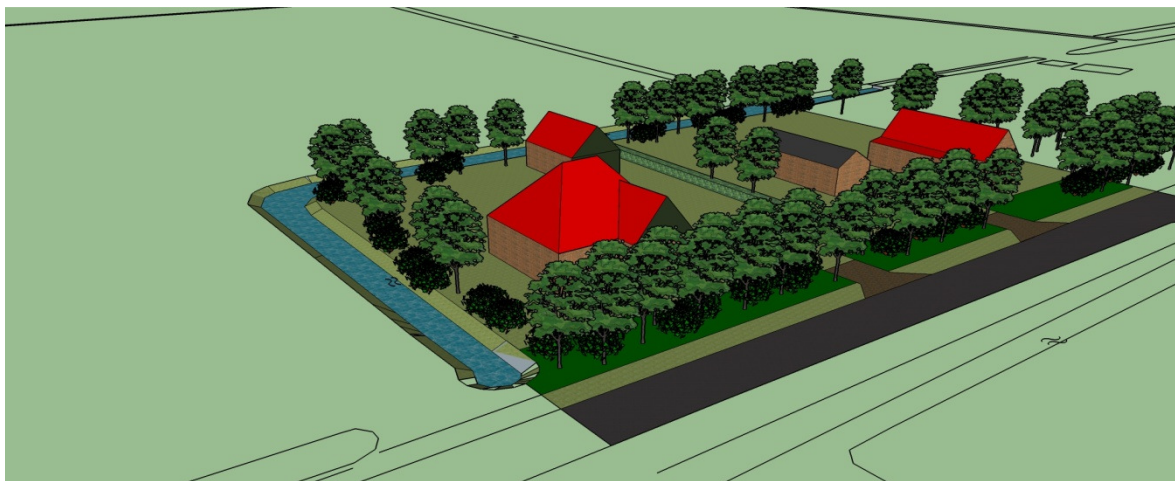
5.1 Planbeschrijving

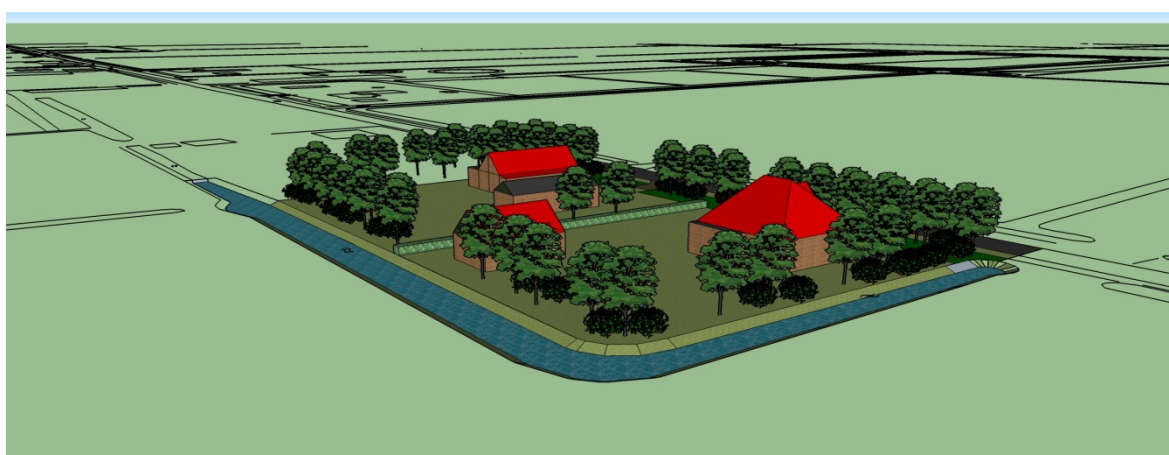
Het plan betreft het voornemen om de storende agrarische bedrijfsgebouwen aan de westzijde van de Korte Ruigeweg te slopen en het perceel aan de oostzijde van de weg, waarop de huidige bedrijfswoning is gevestigd, te splitsten. Op dit perceel is naast de bestaande bedrijfswoning plaats voor het realiseren van een extra woning. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd, waarbij een woning wordt toegevoegd om samen met de bestaande bedrijfswoning een cluster te vormen. Het perceel wordt opgesplitst in twee kavels. De twee kavels zijn met elkaar verbonden door een semi-transparante groenstrook. Aan de zuidzijde van het perceel wordt ook een groenstrook aangelegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de zichtlijnen langs de huidige bestaande bebouwing en nieuw te realiseren woning. De groenstroken worden aangelegd binnen het bestaande perceel.



5.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Op het perceel Korte Ruigeweg 14 komen twee vrijstaande woningen, waarvan zowel de bestaande woning, als de nieuwe woning een kaprichting krijgen loodrecht op de weg.





Zoals al in paragraaf 3.3.3 gezegd is, is de Korte Ruigeweg een ontginningsas en wordt cultuurhistorisch en landschappelijk als waardevol gezien, mede door de aanwezigheid van houtwallen aan beide zijden van de weg. Deze bebouwingslinten of ontginningsassen zijn gebruikt voor de vestiging van agrarische bedrijven en de daaraan gerelateerde woningen. Aan de Korte Ruigeweg zijn veel particuliere woningen gebouwd als aanvulling op de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing. Het oorspronkelijke agrarische karakter is hierdoor gedeeltelijk verloren gegaan. De uiterlijke verschijningsvorm van de huizen is zeer divers en de verschillende woningtypen die worden onderscheiden zijn boerderijen, bungalows, werkmanshuisjes, geschakelde woningen, maar ook een moderne villa- en bedrijfswoning.

5.3 Referentiebeelden architectuur woning

De extra woning zoals bedoeld in het onderhavige plan, is binnen het betrekkelijk onsamenvangende bebouwingspatroon langs dit deel van de Korte Ruigeweg, eenvoudig in te passen. Hieronder zijn een aantal referentiebeelden weergegeven.



5.4 Verkeer en Parkeren

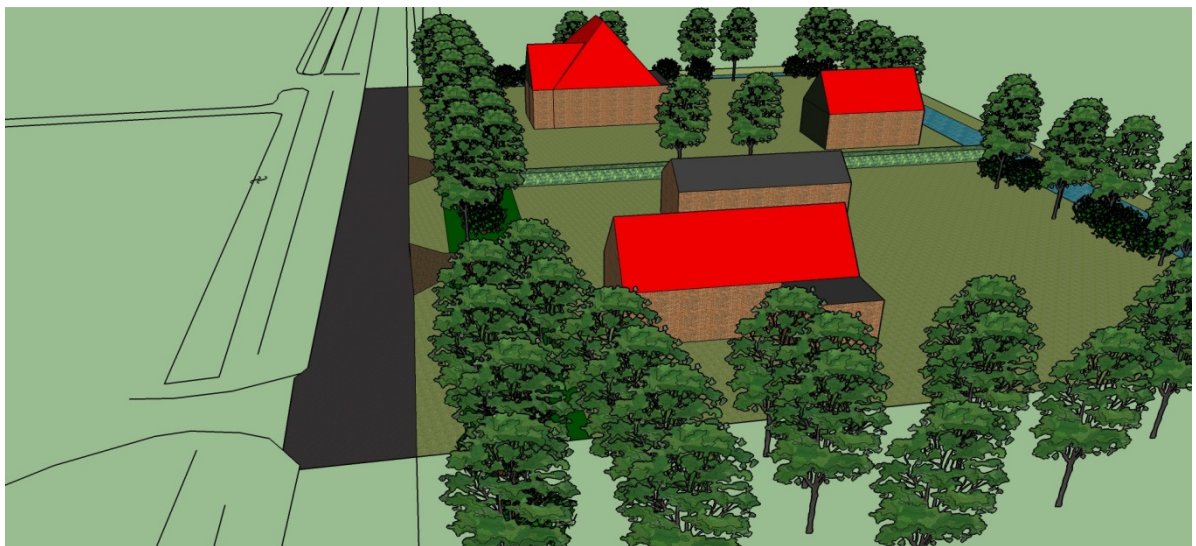
Qua ontsluitingsfunctie behoort de Korte Ruigeweg tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur. De weg bestaat uit één rijbaan met aan weerszijden houtwallen.

Door de nieuwe woning ontstaat een extra uitrit op de Korte Ruigeweg. De verwerking van het extra verkeer van deze woning levert op de Korte Ruigeweg vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op.

Op het perceel zelf is voldoende ruimte om diverse auto's te parkeren.

5.5 Erfinrichting

Voor de aanleg van de erfbeplanting bestaat de wens om aan te sluiten bij het project dat Landschap Noord-Holland uitvoert in samenwerking met bewoners van de Korte Ruigeweg. Het doel van dit project is om groot onderhoud uit te voeren aan de houtwallen, het aanbrengen van nieuwe beplanting en het planten van diverse stinzesoorten. Beide groenstroken zullen in overleg met Landschap Noord-Holland worden aangelegd en kunnen hierdoor een aanvulling op de bestaande houtwallen gaan vormen. De groenstroken worden binnen het huidige erf gerealiseerd.



Door het verwijderen van de storende bedrijfbebouwing op het perceel aan de noordwestzijde van de Korte Ruigeweg is het mogelijk om een doorkijk tussen de houtwallen te herstellen. Deze doorkijkjes zijn typerend voor het karakter van zowel de Ruigeweg als de Korte Ruigeweg.



5.6 Zicht op het plangebied vanaf diverse locaties uit de omgeving



Zicht vanaf de Keinsmerweg



Zicht vanaf de Grote Sloot



Zicht vanaf de Grote Sloot



Zicht vanaf Provincialeweg N248 Stolpen-Schagen

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Korte Ruigeweg 14 in Schagerbrug.

De regels en de plankkaart 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 plangebied.

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

In dit bestemmingsplan is de bestemming “Agrarisch” en “Wonen”. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.2 Doelstelling

Het bestemmingsplan Korte Ruigeweg 14 (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particulier initiatief mogelijk:

- het omzetten van een huidige bedrijfswoning in een reguliere woning
- het realiseren van een nieuwe 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.

6.3 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt het nog vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied Zijpe waarin op het te wijzigen perceel momenteel nog een agrarische bestemming is gelegen met een bouwvlak.

6.4 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. 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 en sluit aan bij de regels van het moederplan “Buitengebied Zijpe”.

6.4.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen “Agrarisch” en “Wonen”. 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. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Korte Ruigeweg 14 van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

De ontwikkelingen aan de Korte Ruigeweg 14 betreffen een project in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat de rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.3 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de overlegpartners van de gemeente Schagen toegezonden. De reacties die hierop zijn binnengekomen (**zie bijlage 4**) zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Bijlagen

**Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Locatie:
Korte Ruigeweg nst 14 te Schagerbrug**

**Bijlage 2: Rapport WG2014-05-06 V1.0 Geluidsbelasting toekomstige
woning Korte Ruigeweg 14 Schagerbrug 6 mei 2014**

Bijlage 3: Wateradvies

Bijlage 4: Schema reacties vooroverlegpartners