

Langevliet 15 te Callantsoog

Toelichting
Vastgesteld



PROMMENZ

Langevliet 15 te Callantsoog

Toelichting



Colofon

opdrachtgever Familie van den Berg

document 20194_toelichting

versie 1.0

datum 20 februari 2023

Ontwerp 11 december 2023

NL.IMRO.0441.BPCALLANGEVLIET15-ON01

Vastgesteld 14 mei 2024

NL.IMRO.0441.BPCALLANGEVLIET15-VA01

auteur [geanonimiseerd]

controle [geanonimiseerd]

vrijgave [geanonimiseerd]

Overzichtskaart



Figuur 1 | Luchtfoto Langevliet 15, Callantsoog (Bron: Google Earth)

Inhoud

1 Inleiding	6
1.1 Planvoornemen.....	6
1.2 Ligging van het plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Planlocatie.....	8
2.2 Historische context.....	8
2.3 Stedenbouwkundige visie.....	9
2.3.1 <i>Stedenbouwkundige uitgangspunten</i>	9
2.3.2 <i>Planvoornemen</i>	9
3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid.....	11
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	11
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	11
3.1.3 <i>Ladder van duurzame verstedelijking</i>	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 <i>Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid</i>	12
3.2.2 <i>Omgevingsverordening NH2020</i>	12
3.2.3 <i>Woonagenda 2020 – 2025</i>	14
3.2.4 <i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)</i>	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 <i>Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030</i>	15
3.4 Gemeentelijk beleid.....	15
3.4.1 <i>Structuurvisie 2025 Gemeente Schagen</i>	15
3.4.2 <i>Omgevingsvisie gemeente Schagen</i>	16
3.4.3 <i>Nota Parkeernormen Schagen 2016</i>	16
4 Randvoorwaarden	18
4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht.....	18
4.2 Archeologie	18
4.3 Cultuurhistorie.....	19
4.4 Landschappelijke inpassing	19
4.5 Bodem.....	20
4.6 Water.....	21
4.7 Flora & fauna.....	21
4.7.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	21
4.7.2 <i>Soortenbescherming</i>	22
4.8 Verkeer en parkeren	24
4.9 Geluid	25
4.10 Luchtkwaliteit.....	26
4.11 Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.12 Spuitzonering.....	29
4.13 Externe veiligheid	29
4.14 Kabels en leidingen	32
4.15 Ontpofbare oorlogsresten	32
4.16 Duurzaamheid.....	32
5 Juridische planbeschrijving	34
5.1 Algemeen.....	34
5.2 Plansystematiek	34

5.3	Verbeelding.....	34
5.4	Toelichting op de regels.....	34
5.5	Handhaafbaarheid.....	36
6	Uitvoerbaarheid	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
7	Juridische toelichting	39
	Bijlagen	40
	Bijlage I - Watertoets.....	40
	Bijlage II – Flora & fauna quickscan.....	40
	Bijlage III – Nader onderzoek beschermde soorten Wnb.....	40
	Bijlage IV – Geluidsonderzoek.....	40
	Bijlage V – Geluidsonderzoek.....	40
	Bijlage VI – Geur onderzoek.....	40
	Bijlage VII – Locatie specifiek onderzoek spuitzonering.....	40

1

Inleiding

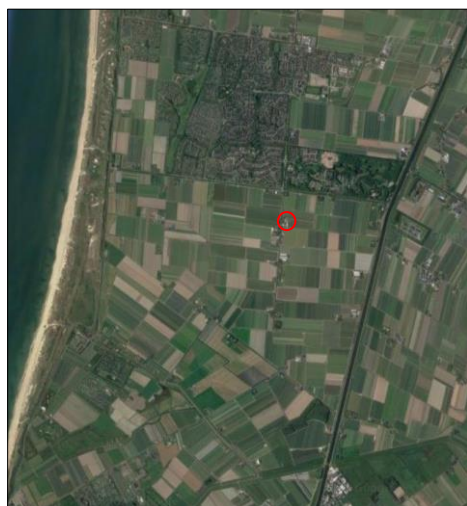
1.1 Planvoornemen

Het perceel van Langevliet 15 in Callantsoog functioneert momenteel als agrarisch bedrijf met twee bijbehorende bedrijfswoningen. Aan de noordwestzijde van het perceel staat een stolp die momenteel niet in gebruik is en in een slecht onderhouden staat is. De initiatiefnemer is voornemens deze te renoveren en bewonen. De stolp wordt gerenoveerd en blijft het karakteristieke element behouden binnen het agrarische lint. Om dit te realiseren dient het noordwestelijke deel van de bestemming te worden gesplitst en is er een bestemmingsplanwijziging benodigd om zelfstandige bewoning mogelijk te maken.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime gecreëerd, waarbij de bestaande stolp een woonbestemming krijgt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Schagen, ten zuiden van de dorpskern van Julianadorp en tussen de akkerbouwgronden en graslanden in. De ligging is weergegeven op de luchtfoto op figuur 2.

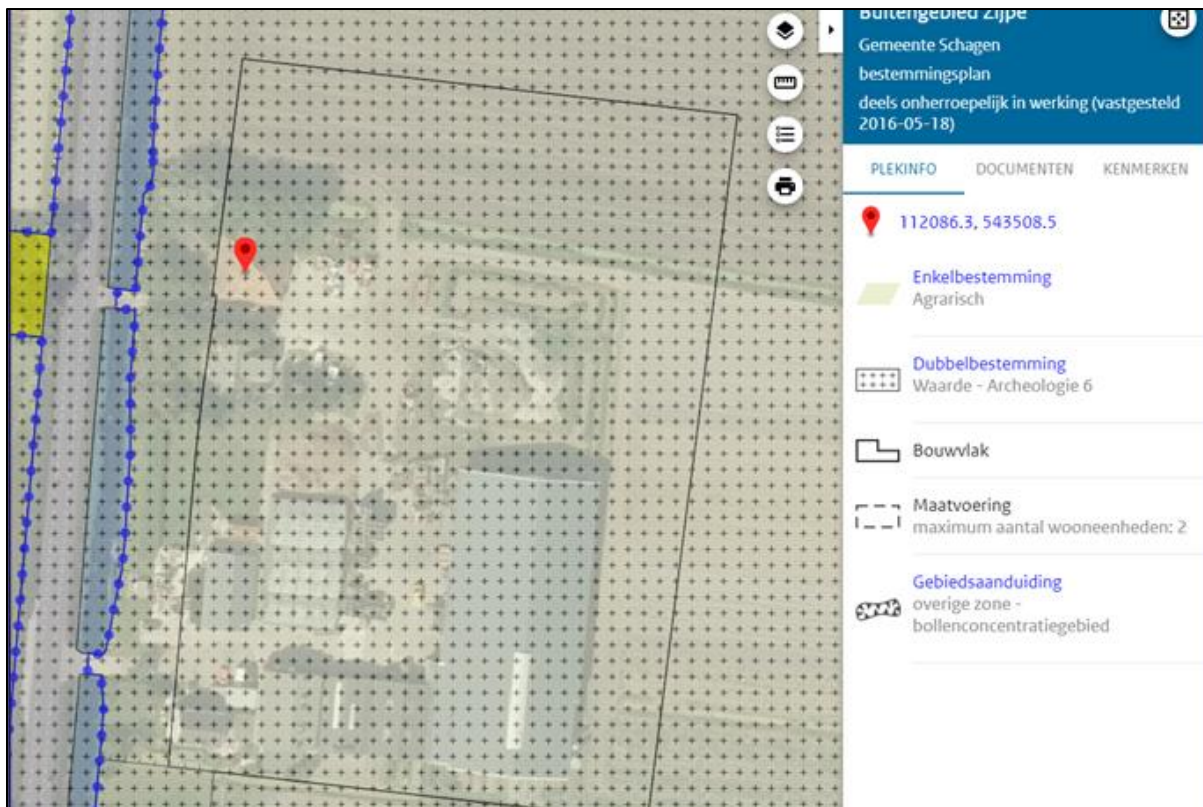


Figuur 2 | Ligging plangebied (Bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld 18-05-2016) (Figuur 3). Op de aangewezen gronden gelden de volgende bestemmingen;

- Enkelbestemming, Agrarisch;
- Dubbelbestemming, Waarde – Archeologie 6.



Figuur 3 | Uitsnede plankaart met vigerend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met bestemming 'agrarijsch' zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Ook zijn de gronden bestemd voor het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met een maximaal aantal wooneenheden van 2 woningen. Het realiseren van een normale woning is in strijd met de gebruiksregels, hiervoor dient afgeweken te worden van het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid tot de realisatie van een woonbestemming. Hiermee wordt een nieuw ruimtelijk regime gecreëerd, waarbij de bestaande stulp een woonbestemming krijgt.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten behandeld worden. In hoofdstuk 6 worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken en hoofdstuk 7 sluit af met de juridische procedure.

2

Planbeschrijving

2.1 Planlocatie

De locatie is gelegen aan de Langevliet 15, te Callantsoog. Het totale perceel heeft een grootte van 69.770 m² en staat kadastraal bekend als gemeente Schagen, sectie B met nummer 1634. De huidige bebouwing bestaat uit een stolpboerderij aan de noordwestzijde van het perceel en diverse agrarische opstallen.

2.2 Historische context

De Langevliet is gelegen in de Koegraspolder. De polder is officieel ontstaan aan het begin van de 19^e eeuw als gevolg van het aanleggen van het Noordhollandsch kanaal. De eerste tekenen van de polder ontstonden in het begin van de 17^e eeuw toen de huidige Zanddijk werd aangelegd tussen Callantsoog en Huisduinen. Het water ten oosten van de dijk kwam als gevolg hiervan langzaam droog te vallen en er ontstonden meerdere nollen (kleine duinen). Bij de aanleg van het Noordhollandsch kanaal werd tegelijkertijd een dijk aangelegd om het kanaal te beschermen tegen de Zuiderzee. Het gebied tussen de twee dijken kwam volledig droog te vallen en werd vernoemd naar één van de nollen, de Koegras.



Koegraspolder omstreeks 1800



Koegraspolder omstreeks 1850



Koegraspolder omstreeks 1920



Koegraspolder 2021

Figuur 4 | Historische kaarten Koegraspolder (Bron: Topotijdreis.nl)

Omstreeks 1850 werd begonnen met de ontginning van de Koegraspolder, voor die tijd stonden er enkele stolpboerderijen en een school. De ontwatering van de polder werd geregeld door middel van vier dwarsvaarten die in oostwestelijke richting werden gegraven, min of meer haaks op de

Lange vliet. Aansluitend op de ontginning werden diverse boerderijen, sluzen, bruggen en wegen aangelegd. Door de jaren heen is dit verder uitgebreid, echter bleef de openheid gehandhaafd. Kaartmateriaal uit diverse jaren is weergegeven in figuur 4.

2.3 Stedenbouwkundige visie

2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Callantsoog. Het buitengebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden met bijhorende bedrijven en enkele losstaande percelen. De bebouwing bestaat vooral uit vrijstaande woningen met een naar achter liggende rooilijn. De bebouwing heeft een landelijke stijl met diepe tuinen. Wat betreft kleurgebruik, is het een bonte verzameling aan kleuren die erg uiteen lopen (figuur 5).



Figuur 5 | Omliggende bebouwing Langevliet (Bron: Google Maps)

Langs- en dwarskappen wisselen elkaar af, de dakvormen bestaan vooral uit zadeldaken en tentdaken bij de stolpen. Zowel het kleur- en materiaalgebruik als het gevelbeeld zijn erg afwisselend, het is een bonte verzameling met verschillende materiaalcombinaties zoals riet gecombineerd met dakpannen en stenen.

2.3.2 Planvoornemen

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande stolp op zijn kavel te renoveren en te bewonen. Om dit te realiseren dient het noordwestelijke deel van de bestemming te worden gesplitst en is er een bestemmingsplanwijziging naar wonen benodigd met een bijbehorend bouwvlak.

De stolp heeft in 1965 een bedrijfsfunctie gekregen. Door deze te renoveren en weer een woonbestemming te geven blijft de stolp behouden en wordt de historische ruimtelijke kwaliteit van de Langevliet versterkt. In de Omgevingsverordening NH2020 wordt ook benoemd dat de focus is gelegd op het erfgoed dat van bovenlokaal belang is, zoals stolpboerderijen. Dit soort boerderijen zijn vrijwel alleen in Noord-Holland te vinden en betreffen een gemeente-overstijgend belang.



Figuur 6 | Situatieschets planvoornemen (Bron: Prommenz)

Op de schets in figuur 6 is te zien dat het noordwestelijke deel van de kavel wordt afgesplitst. Aan de oostzijde wordt deze ingesloten door de duiker die toegang geeft naar het agrarische land en aan de zuidzijde wordt de kavel ingesloten door de bestaande brug die gehandhaafd kan blijven als in- en uitrit voor de toegang van de kavel.

De huidige begroeiing zal grotendeels gehandhaafd blijven als afscherming van de kavel. Aan de oostzijde kan begroeiing bijgeplaatst worden voor afscherming van de kavel. Wel dient er rekening gehouden te worden met de archeologische dubbelbestemming, hierdoor kunnen er geen diepwortelende bomen worden bijgeplaatst.

3

Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (Novi)*

De Omgevingswet treedt 1 januari 2024 in werking. Het Rijk maakt vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet een Nationale Omgevingsvisie (Novi). Het Ontwerp van deze Nationale Omgevingsvisie is in juni 2019 verschenen en op 11 september 2020 is deze definitief vastgesteld. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven en zorgen voor grote uitdagingen in Nederland die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Deze uitdagingen vragen om een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden

De Nationale Omgevingsvisie richt zich op vier prioriteiten. Deze hebben onderling veel met elkaar te maken en op deze prioriteiten geeft de NOVI richting aan hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten.

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Betekenis voor het plan

Het Novi legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. De planvoornemens zijn in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Novi.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011) bevestigt in juridische zin de kader stellende uitspraken uit de SVIR ten aanzien van de dertien daarin genoemde nationale belangen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan de versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Betekenis voor het plan

Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het planvoornemen is in lijn met het beleid zoals opgenomen in het Barro.

3.1.3 *Ladder van duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening is de Ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen. De Ladder is van toepassing op ieder bouwplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het doel van de Ladder is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te stimuleren. Bij ruimtelijke besluiten moet daarom worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt via een bestemmingsplan, uitwerkings- of wijzigingsplan, of een omgevingsvergunning. De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Betekenis voor het plan

Voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen dient de ladder duurzame verstedelijking toegepast te worden. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische mogelijkheid om een bestaande stolp met de bestemming 'Agrarisch' te renoveren en de bestemming 'Wonen' te geven. Gelet op het aantal woningen is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Uit vaste jurisprudentie volgt dat voor een ontwikkeling van deze beperkte omvang - in dit geval één woning - geen laddertoets hoeft plaats te vinden. De voorgenomen ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, is dan ook in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050 - Balans tussen economische groei en leefbaarheid

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De Omgevingsvisie NH2050 is op 19 november 2018 door Provinciale Staten (PS) vastgesteld.

De ambitie is dat de vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw dient vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland te worden, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen behelst het renoveren van een reeds bestaande, verouderde stolpboerderij, de renovatie komt ten goede van de ruimtelijke kwaliteit. Het planvoornemen voldoet aan de regionaal opgestelde randvoorwaarden.

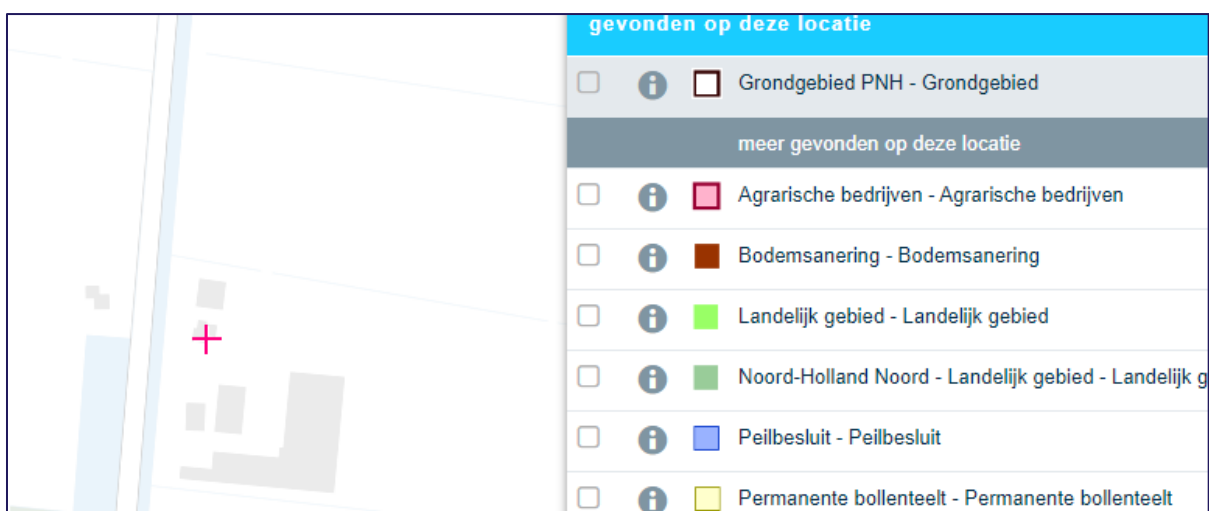
3.2.2 Omgevingsverordening NH2020

In 2020 is de nieuwe omgevingsverordening genaamd 'Omgevingsverordening NH2020' vastgesteld door de Provinciale Staten. De laatste versie dateert van 10 juli 2023. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn de beleidsuitgangspunten juridisch vastgelegd. De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie (NH2050) worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze Omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Een (groot) aantal van de regels van de PRV zijn ook in de Omgevingsverordening NH2020 terecht gekomen.

In de Omgevingsverordening staan onder meer de regels van de provincie Noord-Holland met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling en plannen. Tevens heeft de provincie in de

Omgevingsverordening in het belang van een goede ruimtelijke ordening algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen, over onderwerpen waar een provinciaal belang mee is gemeoid. Daarnaast zijn in de Omgevingsverordening regels vastgelegd die voortvloeien uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de Omgevingsverordening is het provinciale beleid (inzake onder meer ruimtelijke ordening/ontwikkeling) in regels vertaald, en is doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. Het betreft regels voor de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. Daarnaast worden er regels gesteld over nagenoeg alle aspecten/onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het Natuurnetwerk Nederland, water, energie en landschap. Er is een digitale viewer (kaart) waarmee je met een klik op een locatie direct de bijbehorende regels ziet (figuur 7).



Figuur 7 | Uitsnede van de Omgevingsverordening NH2020 (Bron: <https://noord-holland-extern.tercera-ro.nl/MapVieweer/>)

In de omgevingsverordening zijn regels vastgesteld ten behoeve van kleinschalige woningbouwontwikkeling en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied (artikel 6.10). Ten behoeve van de ligging in het landelijk gebied worden de volgende regels gesteld:

1. een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken;
2. de in het eerste lid genoemde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten;
3. [...]
4. [...]
5. [...]
6. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan voorzien in een functiewijziging van een karakteristieke boerderij naar een woonfunctie waarbij de karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen betreft het realiseren van een woonbestemming binnen een bestaand bouwperceel. De gemeente heeft aangegeven dat zij van mening zijn dat de bestaande stolp kan worden aangemerkt als karakteristiek. Derhalve kan het planvoornemen gerealiseerd worden onder

artikel 6.10, namelijk een functiewijziging van karakteristieke boerderij naar een woonfunctie. Het uitgangspunt is om het casco van de (stolp)boerderij en de gevels te behouden. Daarbij is het wenselijk de constructie en de kap in stand te houden door deze te renoveren. Daarnaast is het wenselijk om het vierkant en de kapconstructie te behouden en indien nodig te herstellen.

3.2.3 *Woonagenda 2020 – 2025*

De provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Het is van provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland. De woonagenda maakt de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- Een woning voor iedereen:
 - Adaptief en vraag gestuurd programmeren.
 - Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
 - Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.
- Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Betekenis voor het plan

De regionale woningbouwprogrammering blijft een regionale/ gemeentelijke verantwoordelijkheid (zie 3.4.1). Het planvoornemen sluit aan bij de provinciale ambitie om meer woningen te realiseren. Het planvoornemen is in lijn met de provinciale woonagenda.

3.2.4 *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Provincie Noord-Holland (2018)*

In het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie wordt de ambitie genoemd om ruimtelijke ontwikkelingen bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek, het versterken van (de beleving van) openheid en helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het landelijk gebied en kan theoretisch gezien de kernwaarden van het open landschap aantasten. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL).

Betekenis voor het plan

Het plangebied maakt deel uit van het landschap Koegras. In de omgeving van het plangebied is de openheid en ruimtebeleving een belangrijk aspect, er heerst hier een grote open maat in de polder Koegras. In de polder Koegras-zuid is het hierbij belangrijk dat er een cluster van bebouwing aan agrarische linten behouden blijft. Door de ontwikkeling blijft de agrarische stolpbebouwing aan de Langevliet 15 behouden, er zal geen nieuwe (hoofd)bebouwing bijkomen die de openheid aantast. Het planvoornemen is in lijn met het Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030

Op 20 oktober 2020 is het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland ondertekend door de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en de provincie Noord-Holland. Met het convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van de toekomstbestendigheid van de woningmarkt in de regio Kop van Noord-Holland. In de Kop van Noord-Holland wordt in de komende jaren nog steeds groei verwacht, voor zowel de inwoners als huishoudens. In het convenant zijn afspraken gemaakt over het verminderen van de geprogrammeerde woningaantallen en het verbeteren van de kwaliteit van woningbouwlocaties en productmarktcombinaties aansluitend bij de vraag naar nieuwbouwwoningen en woningtypen in de regio Kop van Noord-Holland. Het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (KWK) bestaat uit regionale afspraken over de kwantitatieve aantallen te bouwen woningen tot 2030 en een programmalijs van woningbouwplannen die zijn beoordeeld op kwaliteit aan de hand van het objectieve afwegingskader.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen is niet opgenomen in de programmalijs bij het KWK. De regiogemeenten mogen nieuwe plannen toevoegen, mits dit voldoet aan het kwantitatief plafond en de indicatieve verdeling per kern. Voor dergelijke plannen is in het KWK een afwegingskader opgenomen. Hiermee worden plannen kwantitatief en kwalitatief beoordeeld.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2025 Gemeente Schagen

Op 22 februari 2011 is de structuurvisie voor 2025 vastgesteld door de gemeente Schagen. Hierin is voor de komende 10 á 15 jaar de koers van de ruimtelijke ontwikkeling van Schagen weergegeven. Het doel van de structuurvisie is om een koers uit te zetten en ruimte te scheppen voor ontwikkelingen zonder hierbij te ver in detail te treden. De structuurvisie is opgebouwd uit beschreven richtingen en kaarten.

Om de aantrekkelijkheid van Schagen te vergroten zijn de volgende speerpunten van beleid opgesteld:

- Gevarieerde en aantrekkelijke woonmilieus;
- Hoog voorzieningenniveau;
- Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid;
- Ruime recreatieve en toeristische mogelijkheden, ook in het buitengebied;
- Voorwaarden voor een vitaal buitengebied (duurzaam gebruik);
- Voldoende werkgelegenheid.

Het aspect 'Wonen' wordt ook behandeld in de structuurvisie, dit aspect is van toepassing op het onderhavig bestemmingsplan. Hierover staat beschreven dat het belangrijk is om het huidige inwoneraantal vast te houden of te laten groeien in verband met het huidige voorzieningenniveau. In de toekomst wordt een inwonersgroei voorzien voor Schagen. Een uitgangspunt voor nieuwbouw is dat deze moeten bijdragen aan een optimale huisvesting van bevolking in 2025.

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om huizen te realiseren voor de groeiende bevolking. Het aspect 'Wonen' wordt ook behandeld in de structuurvisie, dit aspect is van toepassing

op het onderhavig bestemmingsplan. Hierover staat beschreven dat het belangrijk is om het huidige inwoneraantal vast te houden of te laten groeien in verband met het huidige voorzieningenniveau. Belangrijk is om de bestaande woningvoorraad te waarborgen door duurzame revitalisatie. Het planvoornemen is het revitaliseren van een bestaand gebouw, waardoor het plan in lijn is met de Structuurvisie 2025 van gemeente Schagen.

3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Schagen

De omgevingsvisie van de gemeente Schagen is op 14 december 2021 vastgesteld. Om de twee jaar wordt er gekeken of de omgevingsvisie moet worden aangepast of aangevuld. In de visie laat de gemeente zien wat ze belangrijk vinden voor de omgeving waarin wordt gewoond, gewerkt en waarin de bevolking haar vrije tijd doorbrengt. De visie bestaat uit 8 speerpunten, een visiekaart en een waardenkaart. Om te laten zien wat de gemeente Schagen wil in de toekomst, word er gekeken naar 2040.

De gestelde speerpunten luiden als volgt. In 2040 is gemeente Schagen:

- een gezinsvriendelijke gemeente met een stad die belangrijk is voor de regio. Met sterke dorpen en een gemeente die aantrekkelijk is voor ondernemers;
- een gemeente die nationaal en internationaal meedoet op het gebied van toerisme en recreatie, wetenschap en (nieuwe vormen van) landbouw;
- een gemeente die steeds aansluit bij de groeiende behoefte aan woningen die passen bij de vraag en bijdragen aan sterke kernen;
- een gemeente waar iedereen mee kan doen;
- een gemeente waar kernen, voorzieningen, onderwijs en werk goed bereikbaar zijn;
- een veilige, gezonde en sportieve gemeente;
- een duurzame gemeente;
- een gemeente waarin bewoners en bezoekers de omgeving waardevol vinden.

In bovenstaande speerpunten staan veel belangrijke doelen. Wanneer er een plan gemaakt wordt dient zoveel mogelijk rekening gehouden te worden met deze doelen. Het streven is om aan zoveel mogelijk van deze doelen te voldoen binnen het beoogde plan.

Betekenis voor het plan

Het bestemmingsplan sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in te spelen op de groeiende behoefte aan woningen. Daarnaast is de ontwikkeling beperkt in omvang en betreft het dus een gedoseerde uitbreiding die bovendien vraaggestuurd is en geen nieuwe (hoofd)bebouwing toevoegt.

3.4.3 Nota Parkeernormen Schagen 2016

Het doel van de parkeernormen is de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de openbare ruimte te bevorderen. Door voldoende parkeerplaatsen te creëren wordt overlast van foutgeparkeerde auto's voorkomen. De parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen.

Betekenis voor het plan

Binnen dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de parkeereis van de gemeente wordt voldaan. Zie hiervoor paragraaf 4.8. De gemeente hanteert voor de basis van het bepalen van de parkeerbehoefte de richtlijnen van het CROW (CROW kerncijfers, publicatie 317 - kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie). Hierbij wordt uitgegaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkerncijfers (afgerond naar boven).

4 Randvoorwaarden

4.1 M.e.r. -(beoordelings)plicht

In het besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten opgenomen die in het kader van het bestemmingsplan plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Per activiteit zijn de gevallen in aantallen, grootte, lengtes of oppervlakten beschreven die boven de drempelwaarden vallen. In kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsplan met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen” opgenomen.

Betekenis voor het plan

Uit jurisprudentie blijkt dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan (uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253).

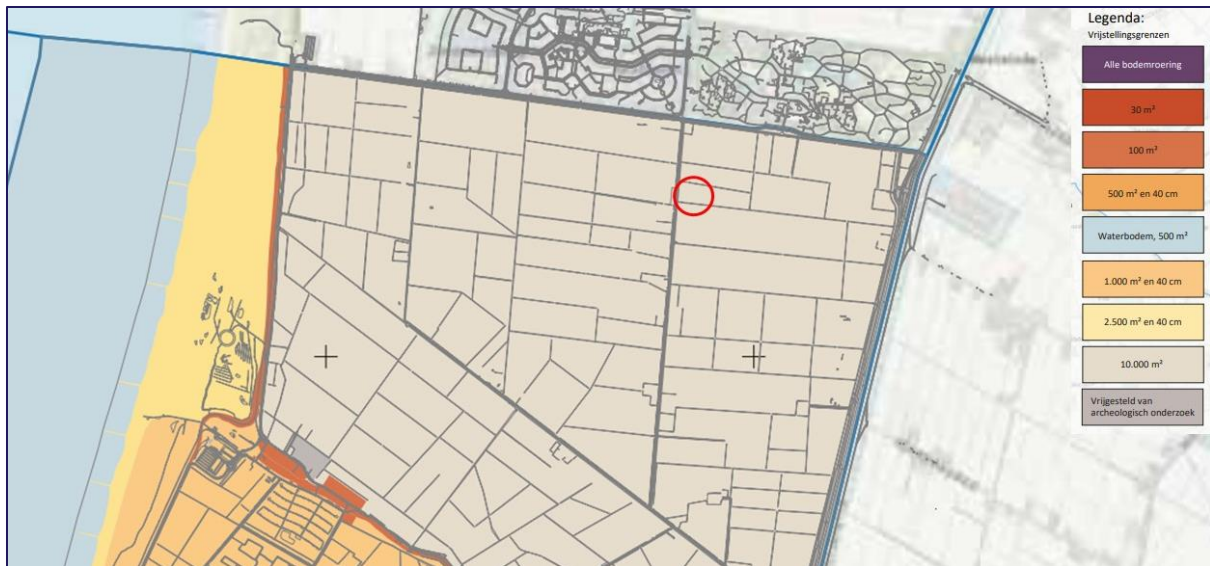
Echter blijkt dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing wel een rol speelt. In een soortgelijke ontwikkeling die twee eengezinswoningen mogelijk maakte op een grasland met de bestemming ‘agrarisch’ was het oordeel van de Afdeling dat hetgeen waarin het plan voorziet, gelet op de aard en omvang, niet wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1). Ook wanneer het gebruik van het perceel verandert en er 12 woningen worden gerealiseerd betekent dit niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject (11-03-2020 ECLI:NL:RVS:2020:729).

Het planvoornemen is niet als stedelijke ontwikkeling aan te merken zoals bedoeld in artikel 7.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er behoeft geen (vormvrije)m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.2 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Gemeente Schagen valt onder het beheergebied van Archeologie West-Friesland, een intergemeentelijke organisatie voor archeologie in gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel. Archeologie West-Friesland heeft kaarten opgesteld met betrekking tot archeologie (figuur 8).



Figuur 8 | Uitsnede archeologische beleid in kaart met planlocatie binnen rode cirkel (Bron: Archeologie West-Friesland)

Betekenis voor het plan

Op het plangebied geldt momenteel de dubbelbestemming, 'Waarde – Archeologie 6'. Aangezien de stulp gerenoveerd wordt, vinden er geen bodemroerende werkzaamheden plaats. Er hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.3 Cultuurhistorie

In september 2009 overhandigden de ministers van toenmalige ministeries Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) aan de Tweede Kamer. Door middel van de MoMo had de minister tot doel een aantal veranderingen door te voeren in de monumentenzorg:

- het stimuleren en ondersteunen van gebiedsgericht werken;
- het belang van cultuurhistorie laten meewegen in de ruimtelijke ordening;
- het formuleren van een visie op erfgoed en het verminderen van de administratieve lastendruk.

Als gevolg van de MoMo zijn het Besluit ruimtelijke ordening en de Monumentenwet op 1 januari 2012 aangepast. Belangrijkste gevolgen zijn de plicht voor gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekeningen te houden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en het vergroten van vrijstellingen van de vergunningplicht voor eigenaren van monumentale gebouwen.

Betekenis voor het plan

Binnen of in de omgeving van het plangebied zijn geen gemeentelijke, provinciale of rijksmonumenten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op monumenten of beschermde dorpsgezichten. Het aspect cultuurhistorie staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.4 Landschappelijke inpassing

Om te kijken of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen op de juiste wijze landschappelijk wordt ingepast, wordt aan de hand van de landschappelijke kenmerken van de omgeving getoetst of het planvoornemen het omliggende landschap niet schaadt. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te

laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt de identiteit van de plek behouden of versterkt.

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit' van 2 april 2019. De gemeente Schagen heeft twee welstandsniveaus, soepel en bijzonder. Een bijzonder welstandsniveau geldt onder andere voor bijzondere gebouwen zoals stolpboerderijen. In een reactie van de gemeente Schagen op het voorgenomen plan is aangegeven dat de stolp in het bestemmingsplan niet als karakteristiek is aangeduid en geen monumentale status kent. Echter is de gemeente van mening dat de stolp wel een karakteristieke en cultuurhistorische waarde heeft die behoudenswaardig is.

Betekenis voor het plan

Gezamenlijk met de boerderijstichting heeft de gemeente Schagen een aantal randvoorwaarden opgesteld voor het verlenen van medewerking aan de bestemmingswijziging van niet-monumentale stolpen met een cultuurhistorische waarde:

- Het uitgangspunt is om het casco van de (stolp)boerderij en de gevels te behouden. Daarbij is het wenselijk de constructie en de kap in stand te houden en te renoveren. Dat houdt in:
 - Het metselwerk van de gevel zoveel mogelijk te behouden, voor zover deze van voor 1965 zijn (niet opnieuw opmetselen). Het gaat om behoud van het gevelbeeld als het materiaal. Inboeten van metselwerk op vakkundige wijze en met daartoe geëigende materialen is het uitgangspunt. Gevels van na 1965 kunnen wel vervangen of opnieuw opgemetseld worden.
 - Het vierkant en de kapconstructie te behouden en indien nodig te herstellen.

Mogelijkheden:

- Het interieur kan volledig gemoderniseerd worden;
- Binnenmuren kunnen vervangen of verplaatst worden;
- Gevels kunnen (van binnenuit) geïsoleerd worden. De kap kan van binnenuit of van buitenaf geïsoleerd worden;

Het glas kan vervangen worden door dubbel glas. Voor meer lichtinval kan gedacht worden aan dakramen (rekening houdend met een evenwichtige plaatsing van de dakramen in het dak), maar ook een verticale lichtstraat in een zij- of achtergevel.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Uit de 'Bodemkwaliteitskaart en Bodemfunctieklassenkaart' van Gemeenten Den Helder, Hollands Kroon en Schagen (november 2020) volgt dat de gronden binnen het plangebied de bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/ natuur' hebben. Zowel de boven- als ondergrond zijn op basis van de bodemkwaliteitskaart geschikt voor multifunctioneel hergebruik.

Om vast te stellen of er verdachte bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is vooronderzoek uitgevoerd waarbij het digitale archief van Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en

het bodemloket zijn geraadpleegd. De conclusie is dat op of rond het plangebied geen bodembedreigende activiteiten of calamiteiten hebben plaatsgevonden dat de bodem mogelijk heeft verontreinigd. Ook zijn er aan de Langevliet 15 voor zover bekend geen ondergrondse tanks aanwezig.

Betekenis voor het plan

Normaliter dient bij een bouwvergunning aanvraag een verkennend bodemonderzoek conform de NEN5740 aangeleverd te worden. Hierop gelden een aantal uitzonderingen waaronder constructies waarvan de fundering intact blijft en interne verbouwingen. De Langevliet 15 zal slechts intern verbouwd worden, waardoor geen verkennend bodemonderzoek vereist is bij de aanvraag van de bouwvergunning.

4.6 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het projectgebied. De projectontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het project beoordelen op haar effecten. Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Verharding

Het planvoornemen behelst het renoveren van de huidige stolp. Er is geen sprake van toename in bebouwd oppervlakte/ verharding.

Riolering

Het is nog onduidelijk hoe er met het afvalwater en hemelwater zal worden omgegaan binnen het plan. Het advies van het Hoogheemraadschap is om de mogelijkheden te onderzoeken om het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Hierbij is wel de voorwaarde dat het hemelwater als schoon beschouwd kan worden. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakten eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

Betekenis voor het plan

Met de aangeleverde gegevens wordt aangegeven dat er volgens de watertoets (Bijlage I) geen vervolgstappen noodzakelijk zijn. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar ten opzichte van het aspect water.

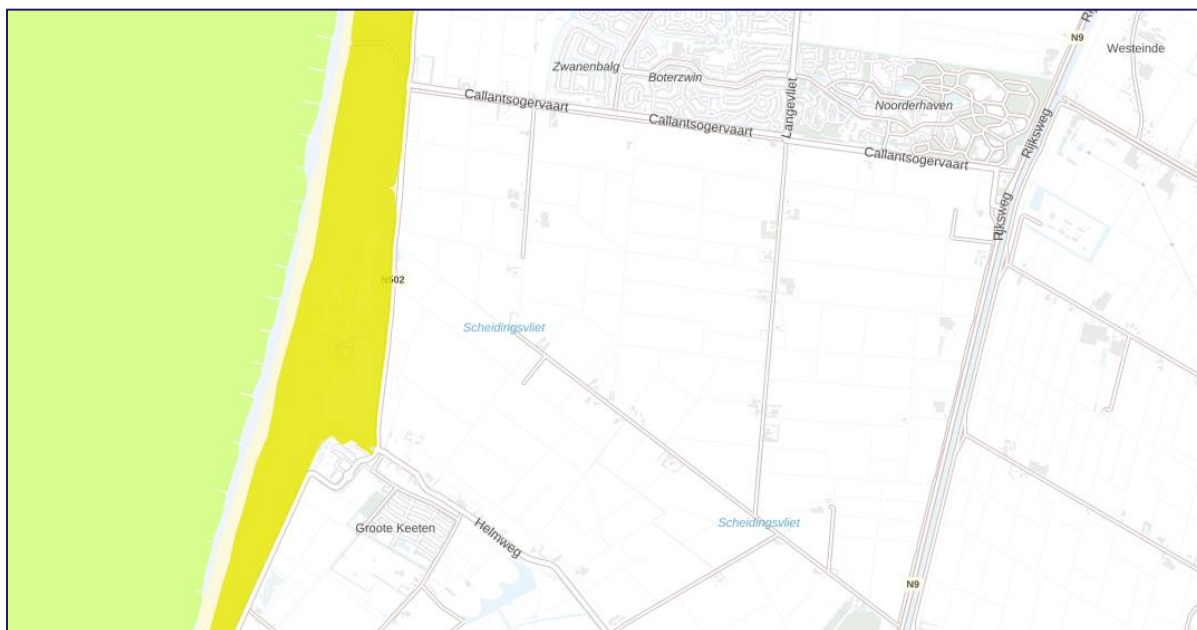
4.7 Flora & fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) ziet toe op het behoud en de versterking van de biodiversiteit. De bescherming van natuur is geregeld via gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Wnb vormt het geldend wettelijk kader.

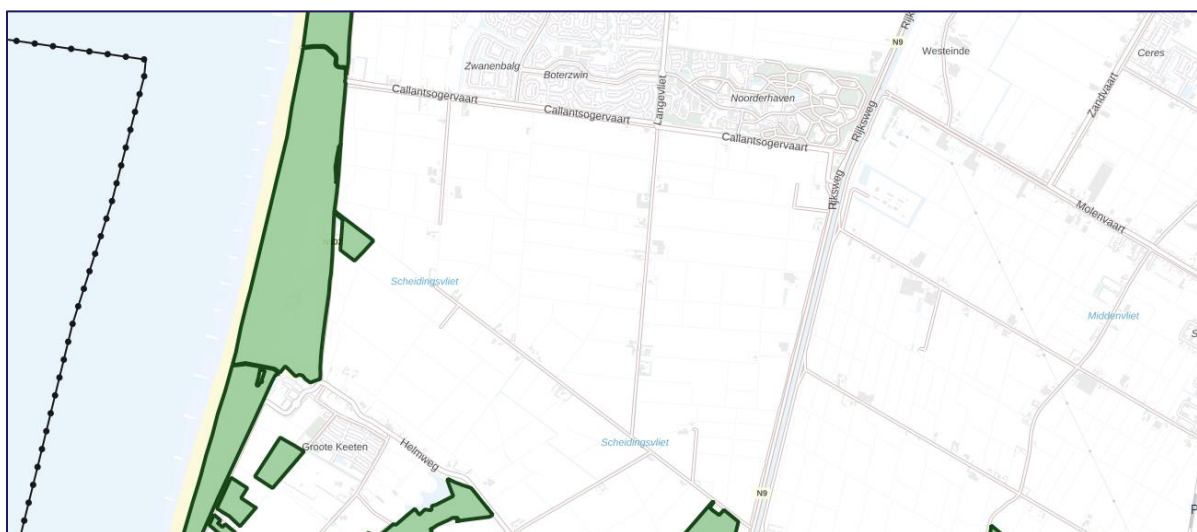
4.7.1 Gebiedsbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming 2017 (Wnb) is het noodzakelijk om uit te sluiten dat er sprake is van significant negatieve effecten van het plan op Natura 2000-gebieden. AERIUS is het voorgeschreven rekeninstrument dat wordt gebruikt om stikstofdepositie op lokaal niveau te berekenen.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Duinen Den Helder-Callantsoog'. Dit gebied ligt op ca. 2,4 km ten westen van de planlocatie (figuur 9). Op circa 2,1 km ten zuidwesten van de planlocatie zijn gronden gesitueerd die beschermd zijn als Natuurnetwerk Nederland (NNN) (figuur 10).



Figuur 9 | Uitsnede Natura 2000 gebied (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 10 | Uitsnede NNN (Bron: Provinciale ruimtelijke verordening)

Stikstof

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor de bescherming van enkele stikstofgevoelige habitats. Ontwikkelingen dragen mogelijk bij aan een toename van stikstofemissie en daarmee van extra stikstofdepositie op de stikstofgevoelige habitats. De verkeersgeneratie die ontstaat door het renoveren en gebruiken van de stomp bestaat uit 9 vervoersbewegingen. Deze verkeersgeneratie zal direct opgaan in het bestaande verkeersbeeld en derhalve geen depositie opleveren.

4.7.2 Soortenbescherming

Vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb) is bij bestendig beheer en ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde

natuurwaarden binnen het werkgebied. Het doel van de wet is het in stand houden van de inheemse flora en fauna. Door deze natuurwaarden voorafgaand aan het werk te onderzoeken, kan schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing noodzakelijk.

Om uit te sluiten dat er geen beschermde soorten voorkomen op de planlocatie is er een ecologische Quicksan uitgevoerd in het plangebied aan de Langevliet 15 (Bijlage II). Tijdens het veldbezoek op 1 september 2022 is gebleken dat de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen zo goed als zeker vastgesteld kan worden. Er zijn voldoende openingen tussen de gevels en houten dakranden, ook zijn hier uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Verder zijn er ook grote scheuren in de gevels aanwezig die toegang kunnen bieden. In de bomen zijn geen holtes waargenomen die kunnen dienen als vaste verblijfplaats, de kleine bomenrij biedt wel een lijnvormige structuur en is daarom geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Echter zijn er voldoende alternatieven aanwezig.

Ten behoeve van vogels met jaarrond beschermde nesten is het dak ongeschikt voor vogelsoorten als de huismuis en gierzwaluw. Wel is er een gat in het dak aanwezig welke groot genoeg is voor kerkuilen, zij kunnen hier een nest maken. Verder zijn er waarnemingen gedaan van boerenzwaluwen, hier zijn geen nesten van gevonden in de stolp. Ten behoeve van vogels zonder jaarrond beschermde nesten is er tijdens het veldbezoek een verlaten nest gevonden van een zang- of broedvogel, deze bevond zich op de raamdorpel aan de slootkant van het gebouw. De verwachting is dat dit nest van een merel of winterkoning was. De kleine bomenrij bevat ook lage begroeiing en vormt potentieel leefgebied voor vogels zonder jaarrond beschermde nesten.

Kijkend naar de amfibieën, reptielen en vissen zijn de bosschages in de bosrand geschikt landbiotop voor algemene kikkers en padden. De sloot die langs de bosrand loopt kan geschikt leefgebied zijn voor kikkers, salamanders en vissen. Er worden geen zwaar beschermde soorten verwacht. Voor grondgebonden zoogdieren zijn er geen gaten gevonden die toegang kunnen geven tot zwaar beschermde soorten zoals marterachtigen.

Uit de ecologische quickscan werd geconcludeerd dat de boerderij mogelijk verblijfplaatsen voor vleermuizen en kerkuilen bood. Daartoe is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van de kerkuil en vleermuis (Bijlage III).

Kerkuil

Tijdens het aanvullend onderzoek naar de kerkuil zijn drie veldbezoeken uitgevoerd op 5 juni 2023, 20 juni 2023 en 4 juli 2023. Deze avond- of nachtbezoeken zijn gecombineerd met het vleermuisonderzoek. Ook is overdag gezocht naar sporen die de aanwezigheid van een nestplaats aannemelijk maken zoals braakballen of krijtstrepen.

Tijdens het onderzoek zijn geen kerkuilen of sporen daarvan waargenomen, daarbij is de boerderij niet meer toegankelijk voor de kerkuil. Hierdoor is uit te sluiten dat de boerderij een verblijfplaats voor kerkuilen biedt.

Vleermuizen

Tijdens het aanvullend onderzoek is bestudeerd of binnen de projectlocatie foerageergebieden, vliegroutes en verblijfplaatsen aanwezig zijn. Het onderzoek is verdeeld over vijf veldbezoeken tussen begin juni en eind september 2023. Op 5 juni 2023, 20 juni 2023, 4 juli 2023, 22 augustus 2023 en 25 september 2023 is de planlocatie bezocht.

Tijdens het onderzoek is geconcludeerd dat de boerderij openingen bevat waar vleermuizen in of achter kunnen kruipen om daar te verblijven. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen in de boerderij. Ook zijn er geen waarnemingen gedaan van vleermuizen die binding hadden met de te renoveren boerderij. De aanwezigheid van verblijfplaatsen in de boerderij is uit te sluiten. Negatieve effecten ten gevolge van de voorgenomen renovatiewerkzaamheden op beschermde verblijfplaatsen worden uitgesloten. Rondom de boerderij en in de omgeving daarvan zijn wel foeragerende en overvliegende vleermuizen waargenomen.

Betekenis voor het plan

Gezien de grote afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied zijn er geen negatieve effecten verwacht. Uit de ecologische quickscan volgde dat aanvullend onderzoek benodigd was voor de kerkuil en de vleermuis. Uit dit aanvullend onderzoek kan geconcludeerd worden dat een verblijfplaats voor kerkuilen in de boerderij uitgesloten kan worden en dat negatieve effecten ten gevolge van de geplande werkzaamheden op de kerkuil en beschermde verblijfplaatsen voor vleermuizen ook uitgesloten kunnen worden. Om verstoring op foeragerende en/ of overvliegende vleermuizen door kunstlicht te voorkomen, dienen de werkzaamheden overdag uitgevoerd te worden. Het aspect flora & fauna vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Verkeer en parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Bij een bestemmingswijziging moet aangetoond worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling.

Om te onderzoeken of het aantal ingetekende parkeerplaatsen voldoende is, wordt gebruik gemaakt van het CROW. Bij het opstellen van de parkeerregels is er vanuit de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016' voor gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van de minimale en maximale parkeerkecijfers (afgerond naar boven). Voor de adressendichtheid wordt 'niet stedelijk' aangehouden (minder dan 500 adressen per km²) en 'Buitengebied'. Het aandeel bezoekers is in het kengetal meegenomen. Vanuit deze gegevens komen de volgende kengetallen naar boven;

- Koop, huis, vrijstaand - 2,4 per woning.

Om aan te tonen dat de wegcapaciteit voldoende is berekenen we de toekomstige verkeersgeneratie welke opgevangen moet worden, dit wordt ook gedaan met het CROW:

- Koop, huis, vrijstaand – 8,2 per woning.

Betekenis voor het plan

Het totaal aantal parkeerplaatsen komt op 3 stuks. In het ontwerp zullen de parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein (figuur 11). De Langevliet is voldoende uitgerust om deze geringe toename van de verkeersgeneratie te kunnen opvangen.



Figuur 11 | Uitsnede plangebied met parkeerruimte (Bron: Prommenz)

4.9 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. In artikel 41 van de Wgh zijn categorieën aangewezen waarvoor een geluidszonering toegepast moet worden.

In opdracht van Prommenz heeft Witteveen + Bos een akoestisch onderzoek uitgevoerd op 6 januari 2022 (Bijlage IV). Hierin is getoetst of het naastgelegen agrarische bedrijf geen belemmering vormt voor de ontwikkeling of anderszids het bedrijf niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling. De beoordeling is als volgt:

Het plangebied kan na realisatie worden gekenmerkt als een 'gemengd gebied', vanwege de volgende definitie volgens de VNG-Brochure: *'Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.'* De locatie van de nieuwe bestemming is te kenmerken als 'gemengd gebied' aangezien het vrijwel uitsluitend omringd is door agrarische bedrijvigheid. Hierdoor kan de richtafstand worden verkleind van 30 naar 10 meter. Op basis van de huidige inrichting van het terrein is de afstand van de nieuw te realiseren woning tot het bedrijfsgebouw circa 50 meter. Het overige deel van de inrichtingsgrens is dichterbij de nieuw te realiseren woning gelegen (circa 15 meter). Gezien de afstand (< 5 meter) tot de nieuw te realiseren woning en de toegangsweg wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Een oplossing hiervoor is door deze toegangsweg te herbestemmen, waardoor het niet meer toebehoort aan de inrichting van het bedrijf.

Op 13 oktober is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeer door Witteveen + Bos (Bijlage V). Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke zone van de Langevliet. Hierbij is getoetst of aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB die geldt voor locaties buiten de bebouwde kom voldaan wordt.

Betekenis voor het plan

Op basis van de VNG-methodiek is bepaald dat de richtafstand voor het bestaande bedrijf 10 meter bedraagt, gemeten vanaf de inrichtingsgrens. Binnen deze richtafstand kan in beginsel geen woning gerealiseerd worden. Op basis van de afstanden tussen de nieuw te realiseren woning en de activiteiten op het terrein van de inrichting is er geen sprake van een eventuele belemmering. Wel is er een belemmering als gevolg van de geringe afstand tussen de toegangsweg en de nieuw te realiseren woning. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de toegangsweg herbestemd te worden, waardoor het niet meer toebehoort aan de te beoordelen inrichting.

Ten behoeve van het wegverkeerslawaai is de geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende voorgevel 48 dB, hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Luchtkwaliteit

Om schade aan de volksgezondheid te beperken, moet de kwaliteit van de lucht voldoen aan Europese normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden of de ontwikkeling ervoor zorgt dat grenswaarden voor de concentraties van onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden overschreden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging als het plan of de activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) bijdraagt. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het plan is 'in betekenende mate' als de toename voor een of beide stoffen hoger is.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën planen in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Tabel 1 | Worst-case berekening bijdrage extra verkeer als gevolg van het planvoornemen (Bron: NIBM-tool)

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Betekenis voor het plan

De NIBM-tool is ingevuld voor een gemiddelde verkeersgeneratie van een worstcase schatting van 9 voertuigbewegingen voor zowel de aanleg als de gebruiksfase (tabel 1). Voor het jaar van planrealisatie is 2024 genomen en voor het aandeel van vrachtverkeer is een klein percentage meegenomen, gezien tijdens de bouwwerkzaamheden aan- en afrijdend verkeer nodig is voor o.a. materieel. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een NIBM-situatie: het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Systematiek Handreiking Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven in de omgeving kunnen hinder opleveren voor (hinder)gevoelige functies, zoals woningen. Bedrijven en functies kunnen geluidhinder, geurhinder, stofhinder of veiligheidsrisico's (externe veiligheid) veroorzaken. Om mogelijke hinder van bedrijven goed in beeld te kunnen brengen heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) de Handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld. In deze Handreiking, ook wel de VNG-publicatie genoemd, is voor bedrijven en inrichtingen aangegeven welke richtafstand aangehouden dient te worden.

In de Handreiking worden bedrijven ingedeeld op basis van de te verwachten milieuhinder (geur, geluid, stof en externe veiligheid). Per milieuonderdeel leidt dat tot een afstand die minimaal moet worden aangehouden tot gevoelige functies. Dit leidt tot een indeling in verschillende milieucategorieën, toenemend geschaald naar hinder.

Betekenis voor het plan

Ten westen van het plangebied ligt op ca. 118 meter een bloembollenbedrijf. Volgens de VNG-richtafstandenlijst geldt voor 'bloembollendroog- en prepareerbedrijven' een grootste richtafstand van 30 meter (tabel 2).

Tabel 2 | Uitsnede VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	BEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VSJUEEL	BODEM	LUCHT	
0112	0163	6	- bloembollendroog- en prepareerbedrijven	30	10	30	C	10	30	2	1	G	1	B

Het bloembollenbedrijf ten westen ligt op een grotere afstand en zal geen hinder veroorzaken voor de nieuwe woonbestemming. Echter is er op het terrein zelf ook een bloembollenbedrijf gevestigd. Om aan te tonen dat er een goed woon- en leefklimaat kan ontstaan voor de nieuwe woonbestemming, en anderzijds het bedrijf niet wordt gehinderd in zijn bedrijfsvoering, is er een geuronderzoek uitgevoerd door Witteveen+Bos op 21 december 2021 (Bijlage VI).

Op basis van de activiteiten op het terrein wordt weinig of beperkte geuremissie verwacht. In de grote loods op het terrein vinden de meeste activiteiten plaats die in aanmerking komen voor geuremissie. De loods bevindt zich op ca. 50 meter afstand van de beoogde woning. Verder is er bij Witteveen+Bos geen situatie bekend dat bij een bloembollenbedrijf geuronderzoek plaatsvond of nodig werd geacht. Bij deze beoordeling is verder ook de aard/ waardering van de geur van belang. De geur die aanwezig kan zijn heeft een agrarisch karakter en is afkomstig van de bloembollen zelf. Deze lucht is in het (agrarisch) gebied niet ongebruikelijk. Voor deze zogenoemde 'gebiedseigen' geuren is in de regel sprake van een hogere aanvaardbaarheid.

Op basis van een aantal kenmerken van de beoogde woonlocatie naast [geanonimiseerd] aan de Langevliet in Callantsoog wordt geconcludeerd dat voldaan wordt aan een goede woon- en leefkwaliteit voor het aspect geur. Deze kenmerken zijn:

- de activiteiten binnen het bedrijf geven op grond van onze ervaring geen aanleiding tot significante geuremissies;
- voor zover geur waarneembaar is tijdens de activiteiten, heeft de geur een gebiedseigen karakter;
- van de bewoners van nabijgelegen woningen zijn geen klachten over geur bekend;
- de richtafstand van de VNG-publicatie die voor geur beschouwd kan worden, bedraagt 10 meter. Binnen deze afstand bevindt zich alleen de toegangsweg, de eventueel relevante activiteiten bevinden zich op meer dan 50 meter afstand tot de woning.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering is voor het beoogde planvoornemen.

4.12 Spuitzonering

Op omliggende agrarische percelen kan gebruik gemaakt worden van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Voor het waarborgen van een effectief en veilig gebruik van gewasbeschermingsmiddelen gelden tal van (wettelijke) regels, deze zijn voornamelijk gericht op het beschermen van (oppervlakte)water, consumenten, agrariërs en hun werknemers. Beleidsmatig is er ook steeds meer aandacht voor omwonenden en (niet-beroepsmatige) passanten. Deze groepen worden echter (nog) niet expliciet beschermd via de wetgeving.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Agrarische functies kennen in de VNG-publicatie geen specifieke richtafstanden voor milieuzonering. Wel bestaat jurisprudentie waarin qua richtafstand wordt aangesloten op de richtafstand voor het telen van fruit. De 50 meter afstand is een afstand die in jurisprudentie niet onredelijk geacht wordt.¹ Dit neemt niet weg dat de raad een kortere afstand in een bepaalde situatie toereikend kan achten om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen

Betekenis voor het plan

Rond de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig waar bloembollen worden geteeld. Er moet beoordeeld worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuwe woning in de stolpboerderij in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze agrarische percelen. Er is een locatie specifiek onderzoek naar spuitzonering uitgevoerd voor het perceel (Bijlage VII). Er is onderzocht of ter plaatse van de nieuwe stolpwoning al dan niet sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Tevens is onderzocht of er agrariërs zijn die mogelijk in hun bedrijfsvoering worden gehinderd door de ontwikkeling van het plan. Het onderzoek bevat de volgende conclusie:

“Uit jurisprudentie blijkt dat het mogelijk is om in de bollenteelt de genoemde richtafstand te verlagen tot 12,5 meter, gebaseerd op driftreducerende maatregelen van minimaal 75%. Voor het agrarische perceel aan de westzijde geldt dat de afstand van 26 meter tot de planlocatie en de buffer van bestaande bebouwing en bomen bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. Het realiseren van een spuitvrije zone van 12,5 meter en een buffer van bomen draagt bij aan een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van het agrarische perceel aan de noordzijde. De spuitvrije zone is planologisch verankerd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor het perceel aan de noordzijde geldt dat het risico op drift richting de planlocatie gezien de dominante windrichting klein is. Bij de ontwikkeling van het plan worden de percelen aan de west- en noordzijde gebruikt door bollenbedrijven waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast met een spuitmachine waarbij de drift wordt gereduceerd tot 99%. Ten opzichte van de vereiste driftreductie van 75% wordt de drift zelfs meer gereduceerd. Voor de nabijgelegen agrarische percelen geldt dat de afstand tot aan de planlocatie voldoende groot is om de realisatie van een woning mogelijk te maken en een goed woon- en leefklimaat te waarborgen.” Het plan is uitvoerbaar ten opzichte van het aspect spuitzonering.

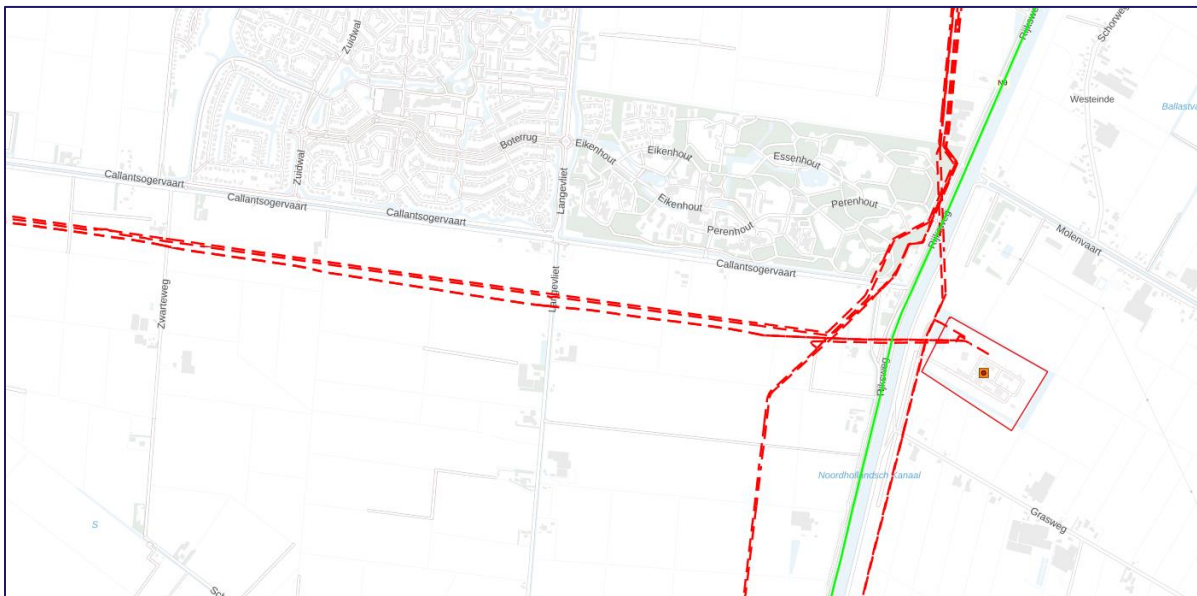
4.13 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de persoonlijke veiligheid van de

¹ Onder andere de uitspraak van 27 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1698

individuele burger. Dit is de overlijdenskans voor een persoon die op een bepaalde afstand van een inrichting of een transportroute permanent (onbeschermd) aanwezig is. Het groepsrisico (GR) geeft de kans dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Er wordt hierbij getoetst aan de risicokaart, die gevaarlijke inrichtingen, transportroutes en leidingen weergeeft.

Naar aanleiding van de vuurwerkramp in Enschede op 13 mei 2000 is er een instrument ontwikkeld dat burgers én professionals inzicht geeft in risicosituaties in de leefomgeving: de risicokaart. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risico veroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken, produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen.



Figuur 12 | Uitsnede risicokaart nabij plangebied (Bron: Risicokaart)

Betekenis voor het plan

Het planvoornemen bevat kwetsbare objecten, namelijk de woning. Daarom dient er een beoordeling plaats te vinden of in de nabijheid van het plangebied, Bevi-inrichtingen (of andere onderdelen van externe veiligheid) gelegen zijn die van invloed kunnen zijn op de plannen. Ten oosten van het plangebied is op ca. 1,4 km afstand een compressorstation gelegen. Ten noorden zijn op ca. 90 meter afstand buisleidingen gelegen (figuur 12).

Het plangebied ligt in het invloedsgebied (PR10-7 brandaandachtsgebied) van de volgende aardgastransportleidingen: A-644, K-567-01, K-551, K-520 (zie **Figuur 13**).



Figuur 13 | De invloedsgebieden (geel: 100% lethaliteitsgebied, grijs: 1% lethaliteitsgebied) van de aardgastransportleidingen t.o.v. het plangebied

Verantwoording groepsrisico

Vanwege de realisatie van het plan moet de gemeente Schagen het externe risico verantwoorden van de nabijgelegen aardgastransportleidingen. Hierbij wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling zelf, betreft geen externe risicobron. Ook leidt de realisatie van het plan niet tot een mindere bereikbaarheid en daarmee mindere bestrijdbaarheid van een calamiteit aan de aardgastransportleidingen ten opzichte van de huidige situatie, de bebouwing is reeds aanwezig.

Zelfredzaamheid

De woning is niet specifiek voor minder zelfredzame personen bedoeld. Minder zelfredzame individuen zijn niet uitgesloten. Externe risico's kunnen ontstaan in de vorm van een fakkelbrand.² Een fakkelbrand kan optreden als gevolg van een leidingbreuk. Het blussen van een fakkelbrand is niet mogelijk, de brand wordt bestreden door de toevoer af te sluiten. Afhankelijk van de situatie kan het handelingsperspectief verschillen. Het gewenste handelingsperspectief betreft schuilen, tenzij de woning getroffen wordt door een secundaire brand. In dat geval is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Er kan gevlucht worden in zuidelijke richting. Dat de woning in brand raakt als gevolg van een brand bij de aardgastransportleiding is enkel waarschijnlijk bij een zeer grote scheur (guillotinebreuk), vanwege de afstand van 90 meter vanaf de rand van de leiding. Mocht er een brand ontstaan, dan is in de omgeving van de woning voldoende (open water) bluswater aanwezig aan de voorzijde van het plangebied.

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

² Scenario NIPV

4.14 Kabels en leidingen

Bij de realisatie van nieuwe woningen vindt doorgaans grondverzet door graven plaats. Om inzicht te krijgen in de kabels en leidingen die door de grond lopen, is er een oriënterende KLIC-melding (KLIC= Kabels en Leidingen Informatie Centrum) gemaakt bij het Kadaster.

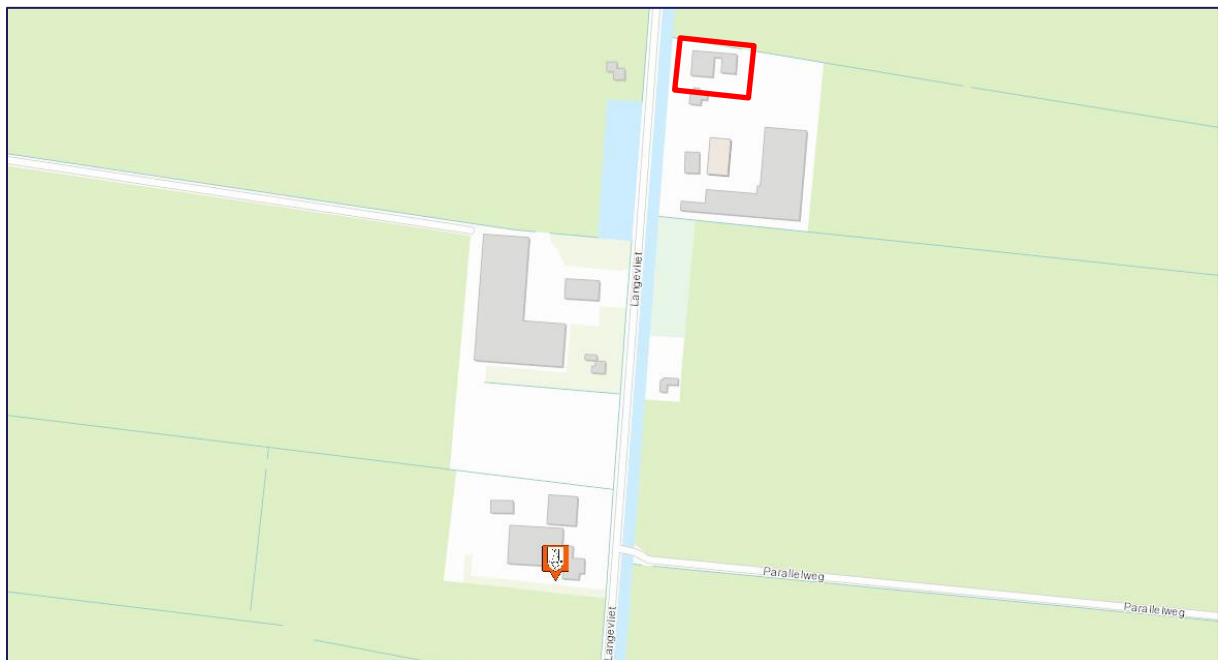
Betekenis voor het plan

Omdat de stulp alleen gerenoveerd zal worden, vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats. Inzicht in de aanwezige kabels en leidingen is niet benodigd.

4.15 Ontploffbare oorlogsresten

Als gevolg van de oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog zijn er in ons land ontplofbare oorlogsresten (OO) achtergebleven. Om diverse redenen (bijvoorbeeld veiligheid en gebiedsontwikkeling) kan de noodzaak ontstaan om deze OO op te sporen en te ruimen.

Gemeente Schagen heeft geen beleidskaart over OO, daarom is gekeken naar de ruimingskaart van BeoBom (figuur 13).



Figuur 14 | Uitsnede ruimingskaart (Bron: BeoBom)

Betekenis voor het plan

Er is in de nabije omgeving onderzoek gedaan naar ontplofbare oorlogsresten, hier kan gebruik van worden gemaakt voor onderhavig planvoornemen. Aangezien er bebouwing aanwezig is op geringe afstand van de planlocatie en de dichtstbijzijnde gedetecteerde OO zich op ruime afstand bevond, zijn OO niet te verwachten. Wel dient een algemene zorgplicht ten aanzien van veiligheid en gezondheid in acht genomen te worden bij grondverzet. Het aspect ontplofbare oorlogsresten staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.16 Duurzaamheid

Klimaatverandering heeft grote impact op onze leefomgeving en het aantal weersextremen neemt met de jaren steeds meer toe. Het wordt warmer en natter, ook zijn er vaker lange periodes van

droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd.

Klimaatverandering heeft ook een grote impact op de bebouwde omgeving. Om schade en overlast door weersextremen te beperken, moet de manier waarop steden worden gebouwd en ingericht worden aangepast. Tot 2040 worden in Noord-Holland ongeveer 230.000 woningen gebouwd. Het is belangrijk om deze nieuwbouw duurzaam en dus klimaat adaptief te ontwikkelen om extra investeringen door schade hiervan in de toekomst te voorkomen. Klimaat adaptief bouwen moet leiden tot:

- Minder wateroverlast
- Minder hittestress
- Minder nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling,
- Meer biodiversiteit

Betekenis voor het plan

In deze fase van het planvoornemen is het onderwerp duurzaamheid nog niet aan de orde. Bij de realisatie van het plan kan er gedacht worden aan het toepassen van duurzame oplossingen zoals zonnepanelen en halfverharding.

5

Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Plansystematiek

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek waarbij het bestemmingsvlak ervoor zorgt dat het planvoornemen realiseerbaar wordt. De regels zijn gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld 18-05-2016). Op deze wijze ontstaat een grote mate aan rechtszekerheid voor de omgeving.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de mogelijkheden en beperkingen van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Toelichting op de regels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Wonen;
- Agrarisch;
- Waarde – Archeologie 6.

Binnen de regels is sprake van positieve bestemming. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten

bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

Artikel 1: Begrippen

Geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd waarmee de duidelijkheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a) een beschrijving van de bestemming;
- b) de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
- c) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
- d) (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e) (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;

De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Artikel 3: Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is bestemd voor de uitoefening van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die geen gebruik maken van chemische gewasbeschermingsmiddelen en voor hobbymatig agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Artikel 4: Wonen

De bestemming 'Wonen' is bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en een bed & breakfast. Voor de gronden met de bestemming "Wonen" zijn bestemmingsvlakken opgenomen. Binnen elk bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 6

De gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 6' zijn mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m² en grondroerende werkzaamheden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld zijn regels opgenomen die de archeologische waarden beschermen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

Artikel 7: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

Artikel 8: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel geeft de regels aan behorende bij een specifieke aanduiding.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel geeft aan dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning in een aantal gevallen kan afwijken. Van het bepaalde in de bestemmingsregels.

Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft aan dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het plan wijzigen. Daarbij dient vaak aan een aantal voorwaarden te worden voldaan.

Artikel 11: Algemene bouwregels

In artikel 11 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden.

Artikel 12: Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, dan geldt deze wet, algemene maatregel van bestuur, verordening, richtlijn of andere (wettelijke) regeling zoals die luidt dan wel van kracht is op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

Artikel 13: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 14: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de

ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Langevliet 15, Callantsoog', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu kan worden aangestuurd. Een recent bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Wat hierbij wel noodzakelijk is zijn eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen die goed werkbaar zijn. De doeleindenomschrijving is daarbij belangrijk. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan verwarring en interpretatieverschillen voorkomen.

6

Uitvoerbaarheid

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Er zal een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemers en de gemeente worden gesloten waarin onder andere afspraken worden gemaakt over planschade en parkeergelegenheid. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De economische uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier en de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. De eventuele opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding.

7

Juridische toelichting

Het bestemmingsplan Langevliet 15, Callantsoog doorloopt, net als ieder bestemmingsplan, een uitgebreide procedure. Het voorontwerpbestemmingsplan is vrijgegeven voor het wettelijk vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) met verschillende (semi)overheden en belangenorganisaties. De reacties naar aanleiding van het wettelijk vooroverleg hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan 'Langevliet 15, Callantsoog'.

Vervolgens geven burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan vrij voor ter visie legging conform art 3.8 (nieuwe) Wro. Na publicatie, wordt het ontwerp dan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die tijd kunnen door eenieder zowel mondelinge als schriftelijke zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Na verwerking van de zienswijzen en mogelijke ambtelijke aanpassingen besluit de gemeenteraad - binnen 12 weken na afloop van de zienswijzentermijn - over de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is één zienswijze ontvangen over de ligging van het plangebied in het invloedsgebied van de volgende aardgastransportleidingen: A-644, K-567-01, K-551, K-520. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan was geen aandacht besteed aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Indiener van de zienswijze wees erop dat er op grond van de artikelen 11 en 12 Bevb een wettelijk verplichting is om aandacht te besteden aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleidingen. Naar aanleiding van de zienswijze is contact gezocht met de indiener, waarna in overleg besloten is om paragraaf 4.13 aan te passen en uit te breiden met een verantwoording groepsrisico vanwege de aardgastransportleidingen.

Na aanpassing van het bestemmingsplan met inachtneming van de door de raad aangebrachte wijzigingen wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft aangebracht.

Bijlagen

Bijlage I - Watertoets

Bijlage II – Flora & fauna quickscan

Bijlage III – Nader onderzoek beschermde soorten Wnb

Bijlage IV – Geluidsonderzoek

Bijlage V – Geluidsonderzoek

Bijlage VI – Geur onderzoek

Bijlage VII – Locatie specifiek onderzoek spuitzonering



PROMMENZ

Harmenkaag 11
1741 LA SCHAGEN
0224 – 299346

info@prommenz.nl
www.prommenz.nl