

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning
aan de Middenkoogweg 2 te Waarland

Status: definitief
Datum: 7 mei 2015

Opgesteld door:



John Dekker A&O
Volleringweg 7
1738 BS Waarland

INHOUDSOPGAVE

1.	OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	blz. 3
	1.1. Aanleiding	
	1.2. Beschrijving van het plangebied en het bouwplan	
2.	RELATIE MET HET GELDENDE EN TOEKOMSTIGE BELEID	blz. 7
	2.1. Gemeentelijk beleid	
	2.2. Provinciaal beleid	
	2.3. Rijksbeleid	
3.	OMGEVINGSASPECTEN	blz. 12
	3.1. Wegverkeergeluid	
	3.2. Bodem	
	3.3. Ecologie	
	3.4. Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering	
	3.5. Luchtkwaliteit	
	3.6. Externe veiligheid	
	3.7. Verkeersaspecten	
	3.8. Archeologie	
	3.9. Waterparagraaf	
4.	BELEMMERINGEN	blz. 18
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	blz. 18
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID / PROCEDURE	blz. 18

1. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

1.1. Aanleiding

Vanaf de verkaveling in de jaren '50 is het perceel gebruikt voor agrarische doeleinden. Vanaf 1984 is op het perceel een biologisch agrarisch bedrijf gevestigd. In 1996 is ten behoeve van de biologische teelt 3.000 m² kas gebouwd. Vanaf 2006 genereert het agrarisch bedrijf het hoofdkomen van de initiatiefnemer.

Bij brief van 29 januari 2014 heeft de initiatiefnemer de gemeente Schagen verzocht om planologische medewerking aan de bouw van een agrarische bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf aan de Middenkoogweg 2 te Waarland. Bij brief van 17 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven om hier medewerking te verlenen en het voornemen voor advies voor te leggen aan de raadscommissie Ruimte. De commissie heeft op 12 mei 2014 met het voornemen ingestemd. Op basis hiervan is de initiatiefnemer bij brief van 28 mei 2014 schriftelijke uitgenodigd een bestemmingsplan in te dienen.

Na ambtelijk overleg is besloten voor de bouw van de agrarische bedrijfswoning geen bestemmingsplan maar een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met de regels RO in te dienen. Dit betekent dat er voor het bouwplan een uitgebreide voorbereidingsprocedure op grond van §3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient te worden gevoerd.

Op basis van het positieve principebesluit van de gemeente Schagen is een omgevingsvergunning voor de activiteiten "bouwen " en "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" aangevraagd. Een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin voor de diverse ruimtelijke aspecten wordt gemotiveerd waarom de omgevingsvergunning zou kunnen worden afgegeven, is een indieningvereiste bij de aanvraag om deze omgevingsvergunning.

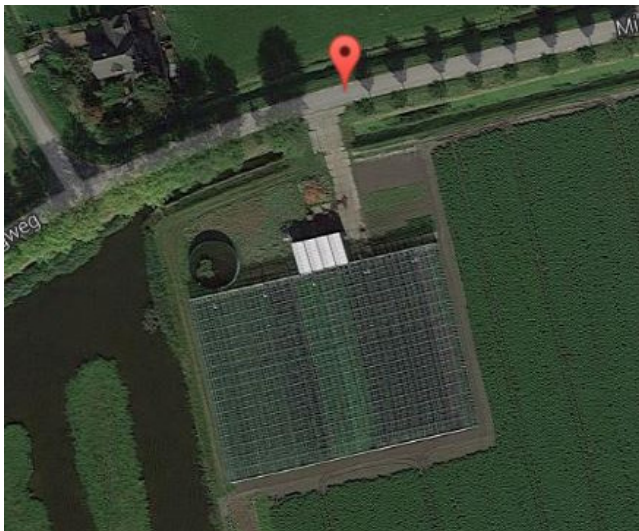
1.2. Beschrijving van het plangebied en het bouwplan

Het agrarisch perceel Middenkoogweg 2 (kadastraal bekend gemeente Harenkarspel, sectie K nrs. 509 en 575) ligt in het landelijk gebied van de gemeente Schagen, nabij de dorpskern Oudkarspel. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van circa 3,5 hectaren en is volledig eigendom van de aanvrager. Het perceel grenst aan de achterzijde aan de ringvaart en aan de westzijde aan een waterberging van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.



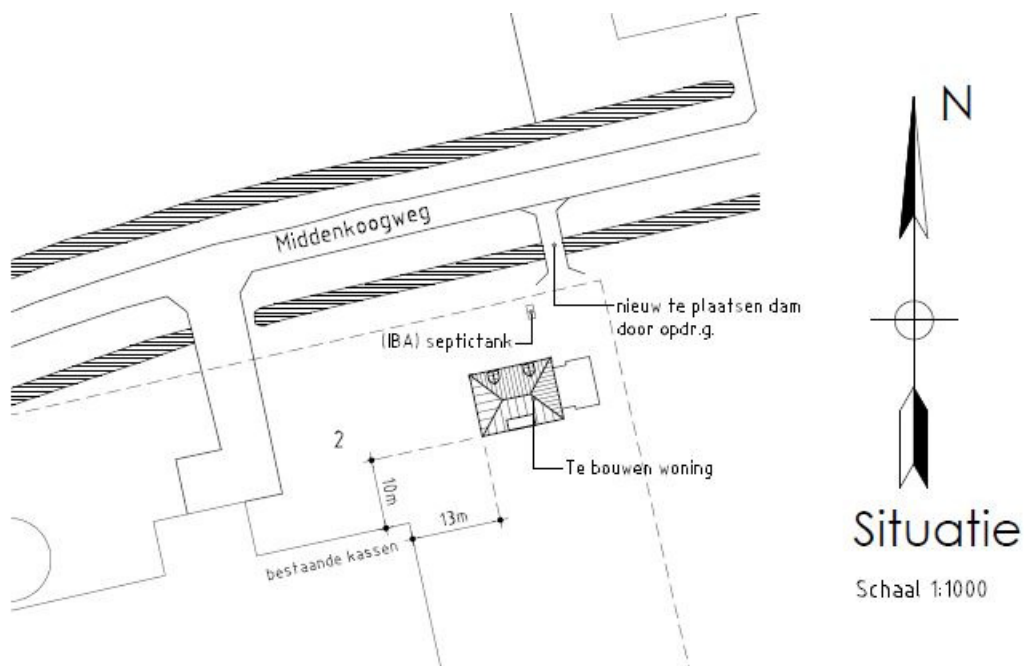
bron: googlemaps

Op het perceel staat momenteel 3.000 m² kas en verwerkingsruimte ten behoeve van de biologische teelt van groenten en fruit; een ketelhuis, een waterbassin en een verhard voorterrein.



bron: google-earth

De bedrijfswoning wordt binnen het agrarische bouwvlak schuin voor de kassen en op circa 30 meter vanaf de openbare weg gesitueerd. De nieuwe woning is vanaf de openbare weg bereikbaar met een aparte inrit.



De hoofdvorm van de woning is respectievelijk 12,00 meter breed, 9 meter diep en 9,24 meter hoog, en bestaat uit één bouwlaag en een kap. Aan de oostzijde van de woning wordt een aanbouw gerealiseerd als bijkeuken/berging. De woning is aan de zuidwestzijde voorzien van een veranda. De aanbouw en veranda worden te zijner tijd vergunningvrij gerealiseerd.



De hoofdvorm en detaillering van de woning refereert aan de jaren '30 architectuur en is met traditionele accenten en kozijnindeling uitgewerkt. De gekozen materialen zijn hout en steen. De kleurstelling (zwarte keramische pannen, roodbruin metselwerk op antracietkleurige plint en kozijnen en houtwerk crème) is eveneens traditioneel.

2. RELATIE MET HET GELDENDE EN TOEKOMSTIGE BELEID

2.1. Gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan

Volgens het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Harenkarspel", dat op 18 december 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld, heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden" met de dubbelbestemming "waarde archeologie 4". Alle bestaande bebouwing en verharding ligt binnen het op de verbeelding aangegeven agrarische bouwvlak van 1 hectare. Het agrarische bouwvlak heeft de aanduiding "glastuinbouw". Volgens de bij deze bestemming behorende regels zijn binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen toegestaan. Een bedrijfswoning (voor zover niet al aanwezig) is niet toegestaan. Als er al wel een bedrijfswoning staat dan is met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid wel een tweede agrarische bedrijfswoning toegestaan. Verder heeft de provincie Noord-Holland een reactieve aanwijzing op een gedeelte van het bestemmingsplan gelegd en daarmee enkele artikelen buiten werking gesteld. Deze artikelen hebben geen relatie met het voornemen om een agrarische bedrijfswoning te bouwen.



bron: ruimtelijkeplannen.nl; fragment verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel

Het bouwplan ligt in het agrarisch bouwvlak. Het geldende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse afwijkings-, of wijzigingsmogelijkheden waarmee planologische medewerking aan de (eerste) bedrijfswoning kan worden verleend en de strijdigheid met het bestemmingsplan binnenplannen kan worden opgeheven.

Het bestemmingsplan is voor de gemeentelijke fusie tussen Schagen, Harenkarspel en Zijpe voorbereid en na de feitelijke herindeling vastgesteld. Ook de nieuwe bestemmingsplannen Landelijk Gebied Schagen en Zijpe zijn in deze periode vastgesteld. In de beide laatstgenoemde plannen zit wel de mogelijkheid voor volwaardige agrarische bedrijven om een eerste agrarische bedrijfswoning te bouwen. Alle drie plannen zijn reeds in werking getreden. De gemeente heeft het voornemen uitgesproken om de ruimtelijke regels voor het gehele landelijke gebied op dit punt te harmoniseren. De planologische medewerking aan deze eerste bedrijfswoning anticipeert op deze harmonisatie.

De structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel

Het landelijk gebied van de voormalige gemeente Harenkarspel is in de visie als hoofdzakelijk agrarisch beschouwd. Deze functie is medebepalend voor het huidige landelijke beeld en vanouds van bovengemeentelijke betekenis. Het aantal agrarische ondernemers zal afnemen, maar degenen die er blijven moeten wel de kansen krijgen om zich in dit gebied met gunstige teeltomstandigheden verder te ontwikkelen. Daarnaast moeten die ondernemers die blijven, genoeg kansen krijgen om de schaal van hun bedrijven, meegaand met de tijd, te vergroten. De thematische visie met betrekking tot landbouw is dat de werkgelegenheid in de landbouw zal verminderen. Des te belangrijker worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor die agrarische ondernemers die blijven. Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven betekenen een verbreding van de activiteiten die een verbetering kunnen opleveren van de inkomsten van agrarische ondernemingen. Met de ontwikkeling van glastuinbouw wil de gemeente behoedzaam omgaan, vanwege het belang dat aan het landschap wordt gehecht. In principe zullen daarom alleen bestaande glastuinbouwbedrijven uitgangspunt zijn.



fragment plankaart structuurvisie Harenkarspel

Het agrarisch bedrijf aan de Middenkoogweg is een bestaand volwaardig glastuinbouwbedrijf. Het omliggende gebied is aangemerkt als bestaand agrarisch gebied. In dit gebied is geen specifieke ontwikkeling voorzien. In zijn algemeenheid wordt in het bestaand agrarisch gebied ruimte gegeven aan een verbrede agrarische ontwikkeling. De bouw van de agrarische bedrijfswoning draagt concreet bij aan de duurzame instandhouding en verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf en past daarmee naadloos in het ruimtelijk beleid van deze structuurvisie.

Welstandsnota

Op 1 januari 2003 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. De Woningwet verplicht gemeenten tot het maken van een welstandsnota als zij welstandstoezicht willen uitvoeren. De gemeenteraad van Schagen heeft op 3 januari 2013 de Welstandsnota Schagen 2013 vastgesteld. Deze vervangt de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De Welstandsnota geldt als beleidsregel waarmee het voor inwoners van Schagen duidelijk wordt op welke wijze de welstandsbeoordeling plaatsvindt. De Welstandsnota's zijn samengevoegd en tekstueel gewijzigd vanwege de fusie. In deze samengestelde nota zijn de gebiedscriteria ongewijzigd waarmee de ruimtelijke diversiteit, het veelzijdig karakter behouden blijft. Geharmoniseerd zijn de criteria voor objecten en veelvoorkomende bouwwerken door overname van al vastgesteld beleid uit de voormalige gemeenten. Het perceel aan de Middenkoogweg is aangemerkt als buitengebied met een regulier welstandsniveau.

Het beleid is gericht op het doelmatig functioneren van de agrarische functies en waarbij noodzakelijke bebouwing wordt geconcentreerd op huiskavels. De aard en vorm van de bebouwing moet naast doelmatig ook verdraagzaam in het open landschap zijn. Het buitengebied is nu een rationeel verkaveld landbouwgebied met een aantal cultuurhistorisch waardevolle fragmenten. Structureel is de Westfriese zeedijk/ Westfriesedijk van hoge waarde, alsook de boezemwateren tussen Waarland en Dirkshorn. Fragmenten in het netwerk van wegen hebben met de aangrenzende oudere bebouwing een specifieke waarde. De ontwikkelingen die in het buitengebied zijn te verwachten zijn gericht op het instandhouden en zonodig vernieuwen van de agrarische functie (bron: welstandsnota 2013 gemeente Schagen).

Aan de hand van dit beleid zijn welstandscriteria opgesteld met betrekking tot ligging, massa, detaillering en materiaal en kleurgebruik. Het bouwplan wordt getoetst aan deze welstandscriteria.

2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 wordt aangegeven dat globalisering en klimaatverandering grote gevolgen hebben voor de provincie. Ook veranderingen en trends op nationaal en lokaal niveau hebben grote ruimtelijke impact. In de structuurvisie worden de ruimtelijke opgaven en keuzes aangegeven en wordt geschetst hoe de provincie Noord-Holland er in 2040 uit moet komen te zien. Er worden drie belangrijke provinciale ruimtelijke belangen genoemd, te weten de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden vervolgens nader uitgewerkt. In relatie tot het bouwvoornemen (perceelsniveau) is de Structuurvisie voor de gehele provincie Noord-Holland van een veel hoger abstractieniveau. De toetsing aan de drie provinciale belangen is daarom bondig en op hoofdlijnen.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een bedrijfswoning bij een volwaardig agrarisch bedrijf. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit ter plekke kan hiermee worden versterkt. Toetsing van het provinciaal ruimtelijk belang van de ruimtelijke kwaliteit aan de hand van de toetsing aan de Beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie is in dit geval niet van toepassing omdat het agrarische bedrijfsbebouwing betreft dat in de Provinciale Ruimtelijke Verordening niet is aangemerkt als verstedelijking en het bouwplan op perceelsniveau en van beperkte aard en omvang is.

Onder het provinciaal ruimtelijk belang van duurzaam ruimtegebruik verstaat de Provincie Noord-Holland het plaatsen van de juiste functies op de juiste plek en een efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Deze locatie ligt, goed ontsloten en bereikbaar, in de bestaande agrarische structuur. Het bouwplan ligt daarmee ruimtelijk en functioneel in een passende omgeving en zorgt ter plekke met de bouw van een agrarische bedrijfswoning bij een volwaardig agrarisch bedrijf voor een gewenste optimalisatie van het ruimtegebruik. Het bouwplan past derhalve binnen dit provinciaal belang.

Het provinciaal ruimtelijk belang van klimaatbestendigheid richt zich met name op bescherming tegen wateroverlast, voldoende schoon drinkwater en oppervlaktewater en voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie. Op grond van de in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen watertoets kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met de relevante wateraspecten, waaronder het aspect waterkwaliteit en bescherming tegen wateroverlast. Het bouwplan is verder van zodanig beperkte aard en omvang dat de provinciale belangen op het gebied van klimaatbestendigheid niet worden geschaad.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Het perceel aan de Middenkoogweg valt buiten het bestaand bebouwd gebied zoals omschreven in artikel 9 en aangegeven op de bij de PRV behorende indicatieve kaart van het Bestaand Bebouwd Gebied. Dit betekent dat het beoogde bouwplan getoetst dient te worden aan de regels voor het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2) en de regels voor het landelijk gebied (Hoofdstuk 4). De toevoeging van een agrarische bedrijfswoning bij een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf valt niet onder de regels van wonen (artikel 13) en overige verstedelijking (artikel 14) omdat het een uitsluitend agrarische functie betreft. Uit de toetsing kan daarom worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de beperkte aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de uitsluitend agrarische functie, niet in strijd is met de verordening.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het perceel aan de Middenkoogweg valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefing rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen zijn niet van toepassing op het bouwplan.

Op basis van de bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet strijdig is met het provinciale beleid.

2.3. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

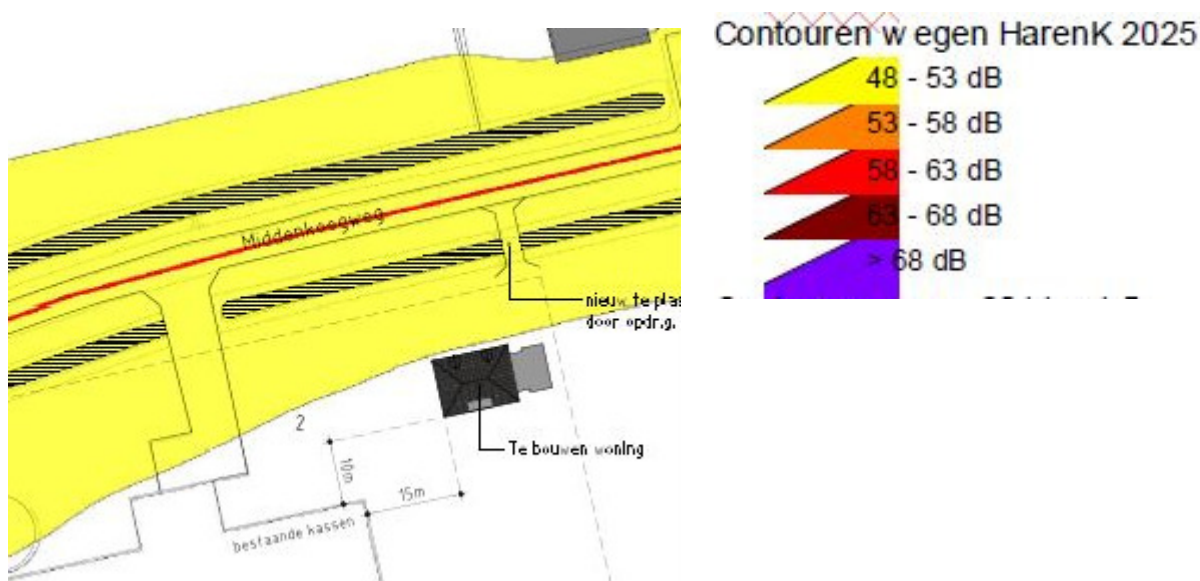
De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Dit betreft een integrale aanpak van infrastructuur en ruimte van het kabinet. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt ondermeer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Mobiliteitsaanpak. In de SVIR geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. De kaderstellende uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming op het lokale niveau, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro geeft richtlijnen voor de inhoud van een bestemmingsplan voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Concreet voor dit bouwplan biedt de SVIR geen uitgangspunten. Behalve overwegingen van zeer algemene aard worden er op rijksniveau geen richtinggevende uitspraken gedaan met betrekking tot dit concrete project. Er is, gelet op het bovenstaande en de ondergeschikte aard, de relatief zeer beperkte omvang en het oogmerk van het bouwplan geen strijdigheid met het rijksbeleid. De conclusie is dan ook dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

3. OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Wegverkeergeluid

Het bouwplan voorziet in een nieuwe agrarische bedrijfswoning. De woning die planologisch mogelijk wordt gemaakt is een nieuw geluidgevoelig object. Daarom is gekeken naar de toepasselijkheid van de Wet geluidhinder, de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai en de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning. De Middenkoogweg ligt in het landelijk gebied met maximaal toegestane snelheid van 80 km/uur. Daarom dient de woning te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Schagen blijkt de onderstaande zone van de maximale grenswaarde van 48 - 53 dB. De nieuwe agrarische bedrijfswoning wordt weliswaar nabij maar volledig buiten deze zone gesitueerd. Op basis hiervan is zonder nader akoestisch onderzoek te concluderen dat de maximale grenswaarde niet wordt overschreden.



situering nieuwe woning in relatie tot 48 dB-zone

Resteert de beschouwing van de geluidbelasting op de gevel en de geluidwerendheid van de gevel op grond van het Bouwbesluit. Gelet op de relatief lage verkeersintensiteit in het landelijk gebied en de ligging van de woning buiten de 48 dB-zone mag worden aangenomen dat het geluidniveau in de woning, met een traditionele gevelopbouw, binnen de maximale geluidwaarde van het Bouwbesluit blijft.

3.2. Bodem

In 1996 is er voor het laatst een bodemonderzoek gedaan ten behoeve van de bouw van de kas. Hierna is er op het perceel uitsluitend biologisch geteeld. Op basis hiervan kan worden aangenomen dat de bodemgesteldheid naar verwachting geen belemmering vormt voor de voorgenomen bouw en het gebruik als agrarische bedrijfswoning en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels RO". Deze aanname dient in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit "Bouwen" te worden bevestigd middels een verkennend bodemonderzoek. Dit onderzoek wordt voor de afgifte van de omgevingsvergunning verricht.

3.3. Ecologie

Flora en Faunawet

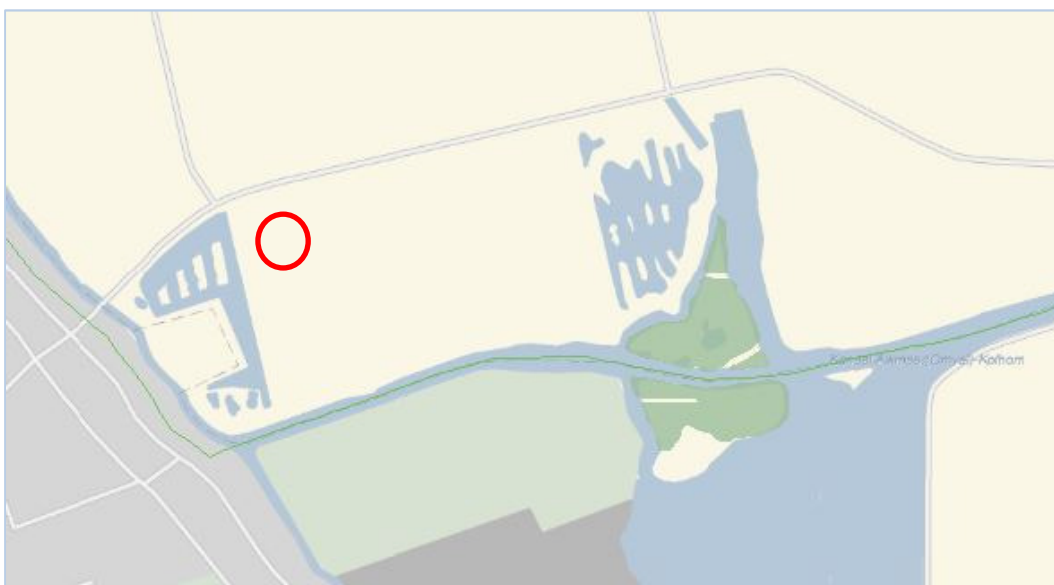
Het perceel wordt intensief agrarisch gebruikt en ligt in open agrarisch gebied. De nieuwe woning is zodanig gesitueerd dat er geen bestaande bebouwing dient te worden gesloopt en er geen begroeiing hoeft te worden gekapt. Er hoeft voor de bouw van de woning geen water te worden gedempt of gegraven. De aanleg van de inrit valt buiten deze omgevingsvergunningaanvraag. Op basis van het bovenstaande kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat er geen beschermde soorten in de directe omgeving aanwezig zijn waardoor er geen effect op deze soorten mogelijk is. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet noodzakelijk en er is geen verklaring van geen bedenkingen nodig.

Natuurbeschermingswet

Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied (Natura-2000 gebied) is het Noord-Hollands Duingebied dat op ruim 8 kilometer afstand ligt. Door de aard, omvang en ligging van het perceel in een woongebied op grote afstand van de dichtstbijzijnde beschermde natuurgebieden is een effect op deze beschermde natuurgebieden uitgesloten. Er is geen vergunning nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het bouwplan.

Ruimtelijke verordening

De ecologische hoofdstructuur (EHS) en de weidevogelleefgebieden zijn door de provincie Noord-Holland beschermd. Voor beide geldt geen externe werking. Het plangebied ligt ver buiten weidevogelgebied. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt op 250 meter en is de ringvaart als ecologische verbindingszone. Bovendien is er slechts sprake van de bouw van een agrarische bedrijfswoning bij een bestaand kassencomplex.



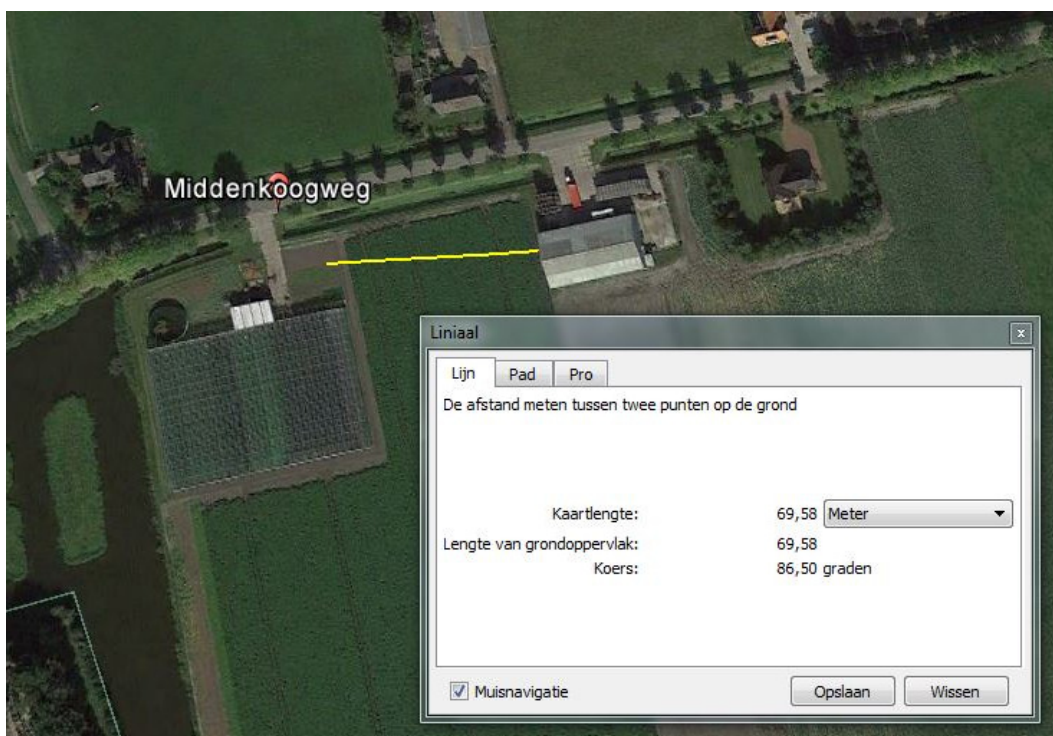
fragment themakaart Natuur van de Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op basis van de bovenstaande analyse kan worden geconcludeerd dat de natuuraspecten geen belemmering vormen voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor het bouwvoornemen.

3.4. Bedrijvigheid in de directe omgeving, milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van de bouw van de agrarische bedrijfswoning is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de bouw van de woningen mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf is een akkerbouwbedrijf dat op 70 meter van de toekomstige bedrijfswoning ligt. Deze afstand is ruim voldoende om dit akkerbouwbedrijf niet te beperken in zijn bedrijfsvoering.



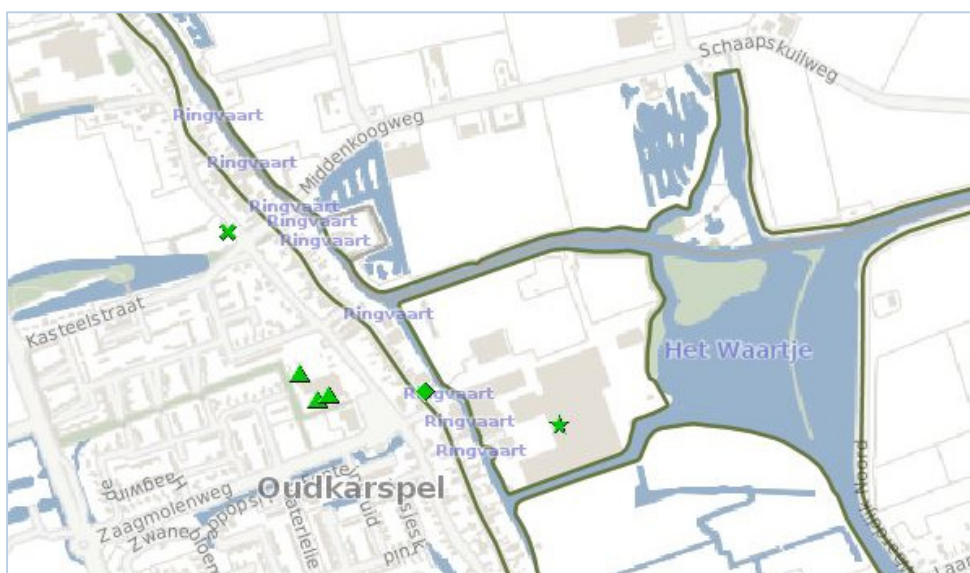
Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan geen belemmering of beperking betekent voor bedrijvigheid in de directe omgeving en de bestaande bedrijfsactiviteiten geen onevenredige hinder veroorzaken bij de omliggende woningen van derden.

3.5. Luchtkwaliteit

Gezien de lage verkeersintensiteit op de maatgevende weg (Middenkoogweg), de ter plaatse aanwezige lage achtergrondconcentraties van de in het kader van de 'Wet luchtkwaliteit' te toetsen stoffen, en vanwege het feit dat het bouwvoornemen de toename van één woning betreft, kan worden geconcludeerd dat in de huidige situatie 2014 en de toekomstige situatie aan de in de 'Wet luchtkwaliteit' opgenomen normen wordt voldaan. Het bouwvoornemen valt binnen de grenzen van de regeling NIBM. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit geen belemmeringen om het bouwplan in dit gebied planologisch mogelijk te maken.

3.6. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. De risicokaart van de provincie Noord Holland is geraadpleegd.



fragment risicokaart Noord-Holland

Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat zich in de directe omgeving van de Middenkoogweg geen enkel aspect van externe veiligheid bevindt. De externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering vormen voor het bouwplan.

3.7. Verkeersaspecten

Het agrarische bedrijf wordt op dit moment direct ontsloten met een (bedrijfs)inrit op de Middenkoogweg. De agrarische bedrijfswoning krijgt op korte afstand een nieuwe aparte inrit op de Middenkoogweg. Bij brief van 5 december 2014 heeft de gemeente toestemming verleend voor deze nieuwe inrit. Beide inritten zijn overzichtelijk waarmee de verkeersveiligheid is gewaarborgd.



straatbeeld

De parkeerbehoefte van de agrarische bedrijfswoning is gesteld op 2 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt op eigen terrein volledig voorzien in de gehele parkeerbehoefte.

3.8. Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met zekere archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gebied in het geldende bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde archeologie 4 gekregen". Gelet op de geringe verwachtingswaarde hoeft voor bouwprojecten met een oppervlakte die geringer is dan 2500 m² geen specifiek archeologisch onderzoek te worden verricht. Het bouwplan heeft een oppervlakte van circa 150 m². Voor de aanleg van de omliggende verhardingen en parkeerplaatsen op het perceel wordt niet dieper dan 50 cm gegraven. De archeologische aspecten vormen daarmee geen belemmering voor het bouwplan.

3.9. Waterparagraaf

Waterkwaliteit

Langs de Middenkoogweg is geen gemeentelijk rioelstelsel aanwezig. De nieuwe woning zal gebruik maken van een nieuw aan te leggen septic tank.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de totale oppervlakte aan extra bebouwing en verharding in beperkte mate toenemen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak onder de 800 m² blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Voor de eventuele aanleg van een dam wordt separaat een watervergunning aangevraagd. Deze maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunningaanvraag.

Vanwege deze zeer beperkte toename van het verhard oppervlak, en het feit dat deze onder de door het Hoogheemraadschap gehanteerde grens van 800 m² blijft, hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Waterkering

Het perceel aan de Middenkoogweg ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Grondwater

Voor het bouwvoornemen hoeft geen bronbemaling te worden toegepast. Er worden geen kelders gebouwd of gesloopt en er wordt in verband met het bouwplan niet dieper dan 40 à 60 cm gegraven. De fundering wordt onderheid. Het bouwplan met dit funderingsprincipe is niet van invloed op het grondwater.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwvoornemen gelet op de ligging, aard en beperkte schaal niet van invloed is op de relevante wateraspecten.

4. BELEMMERINGEN

Wat betreft overige belemmeringen is gekeken naar ligging van kabels en leidingen, de privaatrechtelijke situatie en overige benodigde vergunningen. Het onderzoek naar de overige belemmeringen heeft uitgewezen dat deze naar verwachting geen belemmering vormen voor afgeven van een omgevingsvergunning voor de agrarische bedrijfswoning.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De initiatiefnemer zal de woning voor eigen rekening en risico realiseren en in gebruik nemen. Het bouwplan is voor de gemeente Schagen economisch uitvoerbaar omdat bij de realisering van dit bouwplan geen gemeentelijke gronden of eigendommen rechtstreeks betrokken zijn, zij geen financieel risico loopt en, behoudens de behandeling van de vergunningaanvragen waar legeskosten voor worden betaald, geen voor verhaal in aanmerking komende kosten maakt. De gemeente Schagen heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten, waarin is bepaald dat de eventuele planschade met betrekking tot dit project door de initiatiefnemer wordt gedragen. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk.

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID / PROCEDURE

De procedure

De aanvraag omgevingsvergunning dient de uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen als bedoeld in §3.3 Wabo. Dit gezien het feit dat de gevraagde omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo slechts kan worden verleend met toepassing van een projectafwijkingsbesluit als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^e Wabo. In verband met een projectafwijkingsbesluit, dient de onderstaande procedure te worden doorlopen:

- Vooroverleg overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro met de provincie Noord-Holland, het Rijk en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het Rijk heeft aangegeven dat bij woningbouw binnenstedelijk, waarbij geen rijksbelangen in het geding zijn, geen vooroverleg vereist is. De provincie Noord-Holland en het HHNK hebben in het kader van het vooroverleg geen opmerkingen gemaakt. De buurgemeente Langedijk heeft een opmerking over de waterparagraaf gemaakt die is verwerkt.
- Voorbereiding van de beschikking op de aanvraag overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb), wat inhoudt dat een ontwerpbesluit met bijbehorende stukken moet worden bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd en een ieder tijdens deze periode een zienswijze kan indienen;
- De gemeenteraad dient een verklaring van geen bedenkingen af te geven als bedoeld in artikel 2.27 Wabo, tenzij het project een door de gemeenteraad aangewezen geval betreft waarin een dergelijk verklaring niet is vereist;
- Definitieve besluitvorming over de omgevingsvergunning.

De verklaring van geen bezwaar

De gemeenteraad van Schagen heeft besloten dat geen verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 6.5, derde lid, Besluit omgevingsrecht vereist is voor aangewezen categorieën projecten waarbij toepassing gegeven wordt aan artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit bouwplan is een project dat niet onder de aangewezen categorieën van dit delegatiebesluit valt. Een verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad is derhalve nodig.

Draagvlak bij de omgeving

De aanvrager heeft het voorgenomen bouwplan voorgelegd aan alle directe omwonenden. Zij hebben aangegeven geen bezwaar tegen het voorgenomen bouwplan te hebben.