

Bestemmingsplan Oostwal 84 Warmenhuizen

Bestemmingsplan Oostwal 84 Warmenhuizen

Toelichting

Status: vastgesteld
NL.IMRO.0441.BPWHZ2011Oostwal84-VA01
Opgesteld door:
Themis ruimtelijk advies

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Flora en fauna
- 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Kabels en leidingen
- 4.10 Duurzaamheid
- 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen bij de toelichting

1 Bodemonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oostwal 84 in Warmenhuizen ligt het een woonperceel van de heer Overmeijer (hierna: de initiatiefnemer). De initiatiefnemer heeft het voornemen om zijn kavel te splitsen, een bestaande grote schuur te slopen en daar een nieuw woonhuis te laten bouwen.

De locatie van het plan is in figuur 1 te zien.

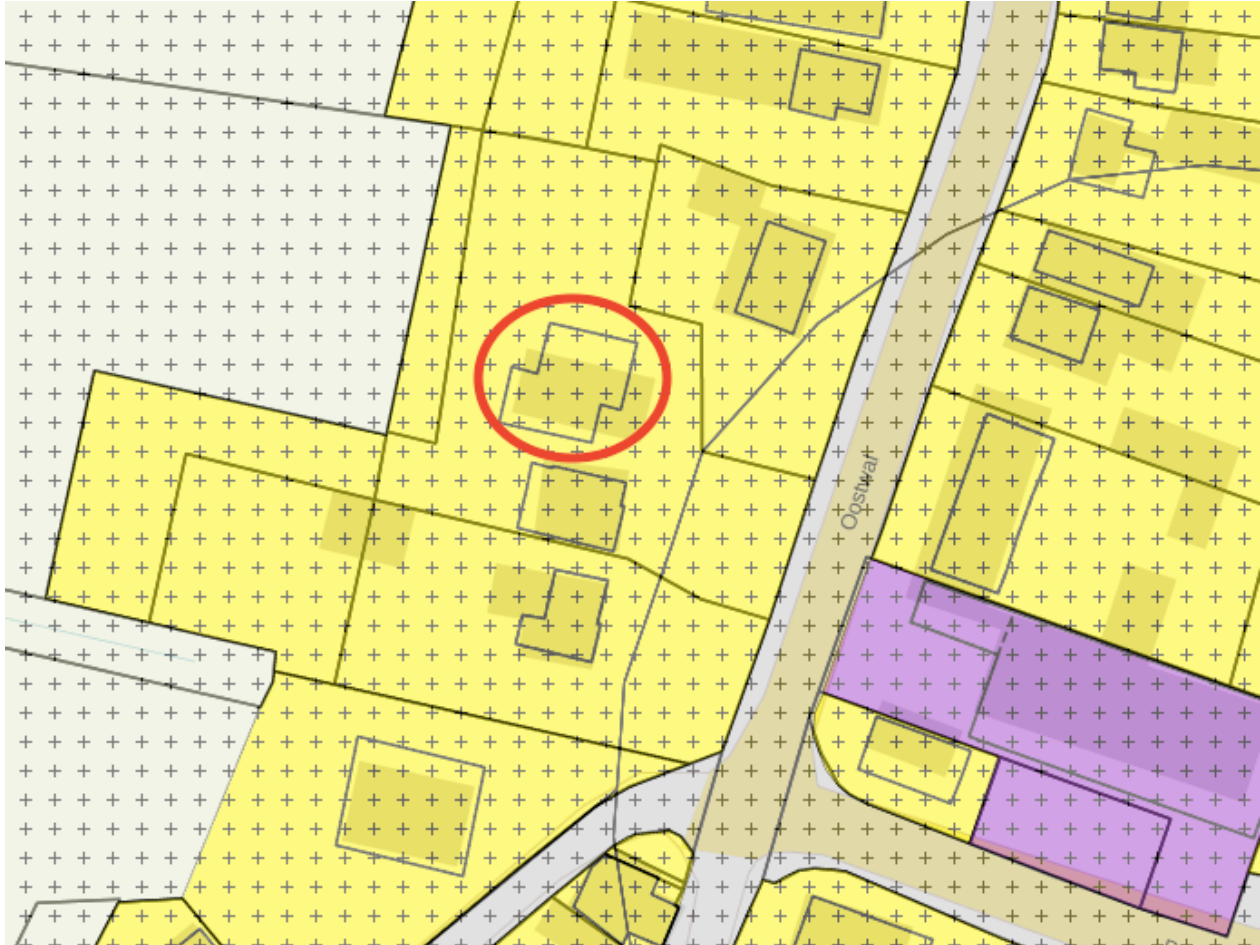


Figuur 1 ligging van het plangebied

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan “Warmenhuizen”. Het perceel maakt onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Warmenhuizen, sectie G

nummers 335 en 1129. De locatie heeft de bestemming "Wonen-1", met de aanduiding bouwvlak en de dubbelbestemming "Waarde archeologie-3", zoals te zien op figuur 2.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan Warmenhuizen

Op 15 november 2005 is met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling en bouwvergunning eerste fase verleend voor het realiseren van één woning. Op basis hiervan is bij herziening van het bestemmingsplan voor Warmenhuizen op het perceel een bouwvlak ingetekend, omdat de beoogde ontwikkeling als passend is beoordeeld.

Hoewel het perceel de bestemming "Wonen-1" en een bouwvlak heeft is het niet mogelijk om een woning te bouwen. Dit omdat in artikel 14.2.1 onder d van voornoemd bestemmingsplan is opgenomen dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" aangegeven aantal. Op de

verbeelding is geen aantal woningen opgenomen. Onder bestaande wordt op grond van artikel 1.16 verstaan: aanwezig ten tijde van de eerste terinzagelegging van het bestemmingsplan. Op het moment van de eerste terinzagelegging van het plan was feitelijk geen woning aanwezig.

Om deze reden is de gewenste ontwikkeling alleen mogelijk te maken met een nieuw bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning. Gekozen is voor een bestemmingsplan omdat dit meer flexibiliteit biedt. Dit bestemmingsplan geeft daarom een regeling die het mogelijk maakt om op het perceel Oostwal 84 in Warmenhuizen een nieuwe woning te bouwen.

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Oostwal en maakt op dit moment onderdeel uit van een woonperceel, welke is gelegen in het dorpslint van Warmenhuizen. Op dit woonperceel staat een woonhuis en een relatief grote vrijstaande schuur. De bestaande woning is een karakteristiek pand. De bestaande schuur is een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw en ligt met de voorgevel op 1 lijn met de karakteristieke woning. De oppervlakte van de bestaande schuur is groter dan de oppervlakte van de woning. Verder staat de schuur in dezelfde stedenbouwkundige ritmiek als de bestaande hoofdgebouwen in dit deel van de Oostwal.



Figuur 3 Het plangebied; Oostwal 84



Figuur 4 zicht vanaf de openbare weg op Oostwal 84

2.2 Toekomstige situatie

Het initiatief bestaat uit het oprichten van een nieuw woonhuis in de plaats van de schuur. Hiertoe zal de bestaande schuur worden gesloopt en het woonperceel worden gesplitst. Het nieuwe bouwblok ligt iets terug ten opzichte van de bestaande karakteristieke woning op Oostwal 84. Hiermee komt de karakteristieke woning beter tot zijn recht. De woning past ook stedenbouwkundig binnen de ritmiek van de bestaande hoofdgebouwen en is daarmee passend in het straat- en bebouwingsbeeld. Het voornemen is eerder beoordeeld. De stedenbouwkundige situatie en omgeving is sindsdien niet zodanig veranderd dat dit tot andere inzichten leidt. Binnen het bouwvlak op de locatie is de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk mogelijk, de woningbouw leidt niet tot een onredelijke woonsituatie op het naburig erf en een eerder bouwvoornemen is in het verleden door de gemeente positief beoordeeld. Hoe het bouwwerk er exact uit komt te zien zal in de omgevingsvergunningfase nader worden uitgewerkt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

De bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen is neergelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en de provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

a. *Efficiënt gebruik van de ondergrond*

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar dit bestemmingsplan aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijkswaagen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, is een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'.

Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. In het voorliggende geval is er sprake van de realisatie van één woning. De bouw van één woning is niet ladderplichtig.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

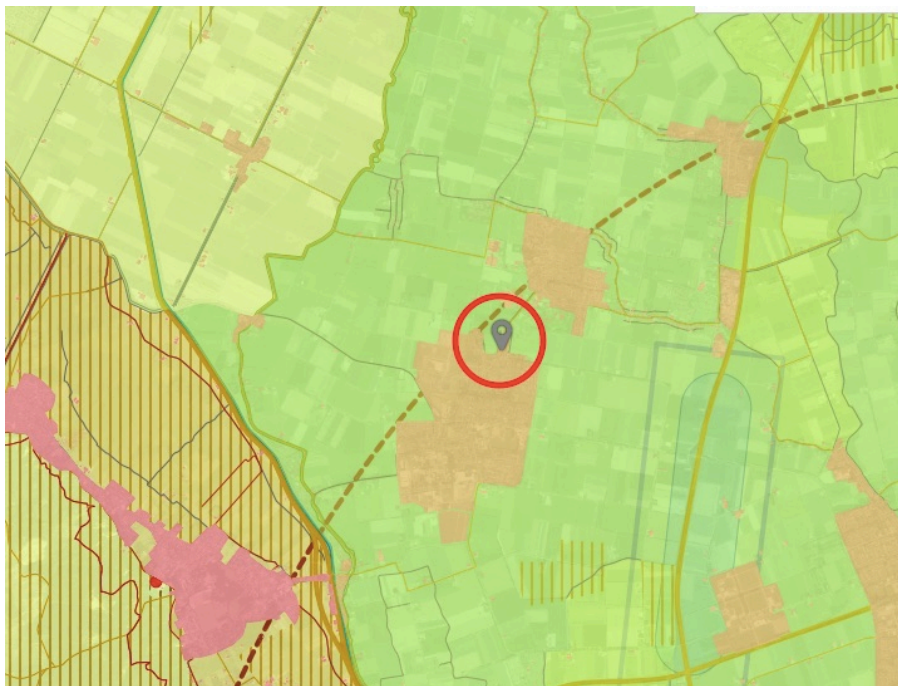
Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie

Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In figuur 5 is het plangebied weergegeven op de kaart behorende bij de structuurvisie.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. In figuur 6 is de ligging van het plangebied weergegeven op de kaart behorende bij de PRV.



Figuur 5 Situering van het plangebied op de structuurvisiekaart

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het plangebied valt binnen de bebouwde kom van Warmenhuizen en daarmee binnen de contour van het 'Bestaand Stedelijk Gebied' (BSG). Binnen de provinciale ruimtelijke verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het BSG en het landelijk gebied. Nieuwe functies als wonen, bedrijven en kantoren mogen alleen worden gerealiseerd binnen het BSG. In het landelijk gebied zijn deze niet toegestaan, om onnodige verstedelijking te voorkomen. De provincie geeft binnen het BSG veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.



Figuur 6 situering plangebied in de kaarten behorende bij de PRV

Woonvisie

Provinciale Staten hebben op 27 september 2010 de Provinciale woonvisie “Goed wonen in Noord-Holland” vastgesteld. De provincie streeft ernaar dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland kunnen beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie wil dit bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.

Er zijn een aantal demografische ontwikkelingen gaande, bijvoorbeeld de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends vindt de

provincie het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie? Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's voorkomen en daarmee op termijn leegstand met alle gevolgen van dien. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2010 en 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming. Het is dus belangrijk dat gemeenten onderling en met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. Als middenbestuur faciliteert en ondersteunt de provincie Noord-Holland gemeenten en bewaakt regionale belangen.

De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben daarnaast overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK).

Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieus tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied

gebouwd gaan worden.

Ook met trends en ontwikkelingen, zoals een veranderende samenstelling van de huishoudens in de regio Kop van Noord-Holland, is in het programma rekening gehouden. Deze uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in een 'position paper'. Ook is bijvoorbeeld inzicht in het bouwen bij voorzieningen als winkels en een huisartsenpost onderzocht. Deze documenten horen bij het KWK. Het totale regionale woningbouwprogramma voor de periode van 2010 tot 2020 is van 6000 woningen teruggebracht naar 3200 woningen. Voor de periode tot 2020 gaat het om de bouw van ongeveer 2750 woningen.

In de regionale afspraken is vastgelegd dat Schagen tot aan 2020 in totaal 950 woningen mag bouwen. De gemeente heeft vanuit het verleden nog te maken met veel projecten waar in contracten en bestemmingsplannen afspraken over vastliggen. De gemeente Schagen wil dat deze projecten ofwel snel tot ontwikkeling komen, of stoppen, zodat andere projecten een kans krijgen. In dat kader wil de gemeente Schagen de woningbouwprojecten, waar in het verleden afspraken over zijn gemaakt en die passen in de regionale opgave en het woonbeleid, actief oppakken en faciliteren. Deze plannen zijn per kern opgenomen in het Jaarprogramma wonen. Met deze initiatiefnemers worden gesprekken gevoerd om de plannen verder te concretiseren of, als op korte termijn de plannen niet haalbaar worden geacht, de plannen definitief van het programma af te voeren. Hierdoor wordt de woningbouwproductie versneld op gang geholpen en de 950 woningen die Schagen mag bouwen ook daadwerkelijk te realiseren voor 2020. De bouw van één woning is passend binnen de regionale afspraken.

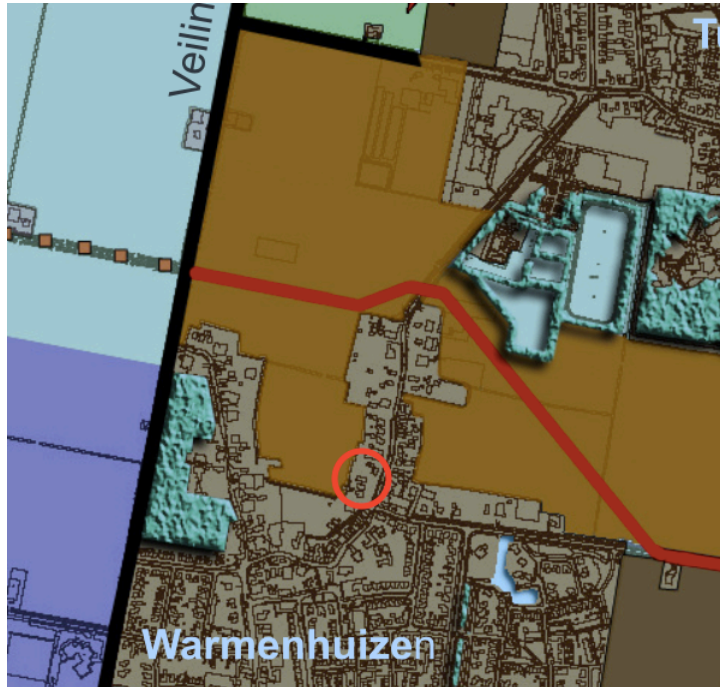
Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel

Voor de gehele gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 de 'Structuurvisie Harenkarspel' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Deze structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen. Wel past de

ontwikkeling in het algemene beleid waarbij rekening wordt gehouden met circa 30 inbreilocaties in Warmenhuizen. Daarnaast is het plangebied aangewezen als woongebied (zie figuur 7).



Figuur 7 Structuurvisie Harenkarspel

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Warmenhuizen”, dat is vastgesteld op 25 september 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Wonen-1’ en er is een bouwvlak toegekend. Deze bestemming is bedoeld voor woonpercelen en daar waar bouwblokken zijn opgenomen kunnen nieuwe woningen worden opgericht. Doordat op de verbeelding geen toegestaan aantal woningen is opgenomen en de definitie van bestaand uitgaat van feitelijk aanwezige woningen is het noodzakelijk om voor deze ontwikkeling het bestemmingsplan te herzien. Dat deze ontwikkeling past in het gemeentelijk beleid en de gemeentelijke visie kan worden afgeleid uit het feit dat op 15 november 2006 een bouwvergunning eerste fase is afgegeven voor de bouw van een nieuw woonhuis. Deze verleende vergunning eerste fase kan niet opgevolgd worden door een vergunning tweede fase omdat deze op grond van artikel 56a lid 7 van de Woningwet van rechtswege is vervallen.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In deze situatie zijn de dichtstbijzijnde natuurgebieden de Schoorlse duinen (circa 4,3 kilometer) Abtskolken & De Putten (circa 4,9 kilometer). Bij woningbouw is de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden van belang. De wijze van verwarming en de isolatie van een woning zijn de meest bepalende factoren voor de uitstoot van stikstof. Er wordt uitgegaan van een goed geïsoleerde woning, gelet op de eisen die er vanuit het Bouwbesluit gelden. Bij een CV-verwarmingsinstallatie is de stikstofuitstoot dan zeer gering. Bij de toepassing van een warmtepomp is er geen sprake meer van stikstofuitstoot. De omvang van het

bouwplan is zeer gering en de afstand tot omliggende natuurgebieden is aanzienlijk. Met andere woorden de bouw van één woning kan geen significante gevolgen hebben voor de omliggende Natura 2000 gebieden.

De locatie ligt daarnaast op circa 4 kilometer van de Ecologische Hoofdstructuur/Natuur Netwerk Nederland (NNN). De NNN heeft geen externe werking. Gezien de omvang van het plan en de afstand worden negatieve gevolgen niet verwacht.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrictlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Een verkennend ecologisch onderzoek is niet nodig voor de gewenste ontwikkeling. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is klein. In het plangebied wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Het plangebied vormt gelet op zijn ligging midden in het dorp en zijn gebruik ten behoeve van wonen in principe geen geschikte biotoop voor beschermde dier- en plantsoorten. Daarnaast worden geen sloten gegraven of gedempt. Om deze reden en gelet op de resultaten van de eerdere onderzoeken (bestemmingsplan Warmenhuizen en de eerder verleende bouwvergunning eerste fase) is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er beschermde planten- en/of diersoorten aanwezig zijn. Hierdoor zijn negatieve effecten op beschermde plant en diersoorten derhalve redelijkerwijs uit te sluiten. Dit laat onverlet dat een algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt.

Bij sloop van de schuur zal daarom, ook al ligt dit niet in de lijn der verwachting, rekening gehouden te worden met:

- a) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- b) alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord), en
- c) vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze “lege” nesten zijn jaarrond beschermd.

Hiertoe zal voordat tot sloop wordt overgegaan een quickscan natuur worden uitgevoerd.

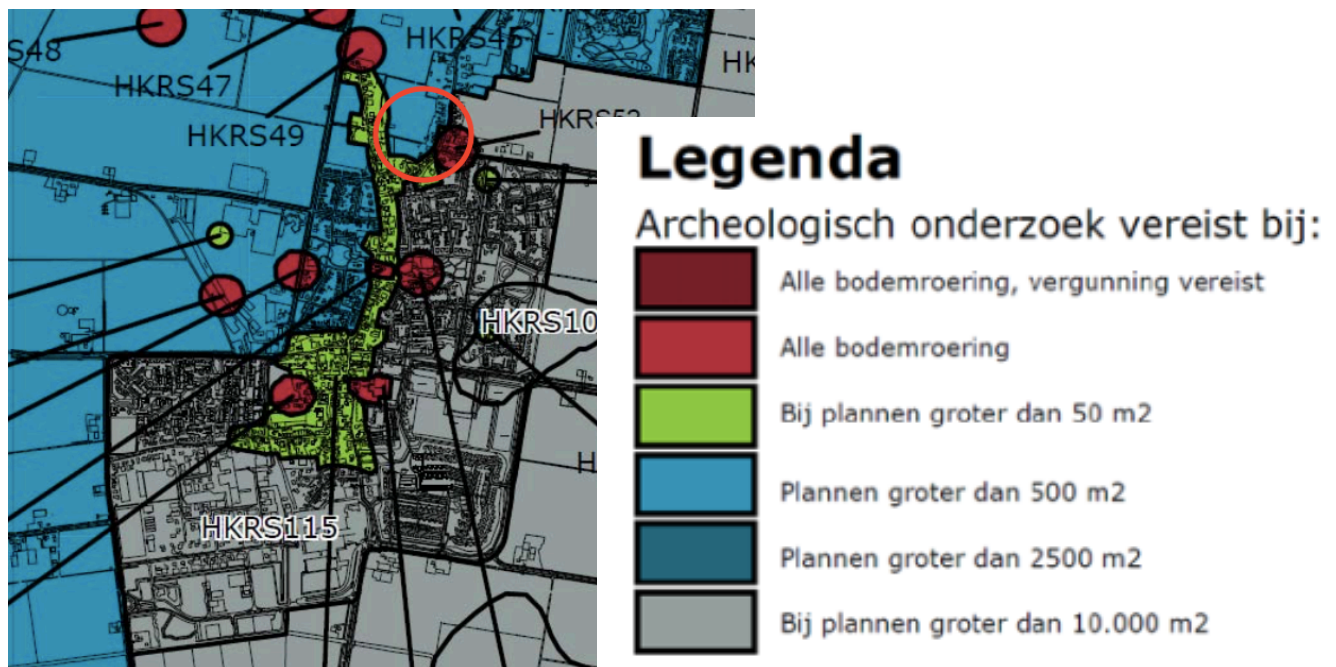
Vanuit het oogpunt van ecologie zijn er op voorhand geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen.

Archeologie

Het perceel ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Daarom heeft het gebied in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming "waarde archeologie-3" gekregen. De grondslag van deze planologische regeling komt voort uit de archeologische verwachtingenkaart van de gemeente Harenkarspel (figuur 8). Op grond van de archeologische dubbelbestemming mogen er geen gebouwen worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 500 m², tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden. De toevoeging aan maximale bebouwing is aanzienlijk (circa 250 m²) minder dan deze 500 m². Het bouwplan zit daarmee ruim onder de archeologische drempelwaarde. Derhalve is geen archeologisch onderzoek vereist.



Figuur 8 archeologische verwachtingen kaart voormalige gemeente Harenkarspel

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en archeologie bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.

Cultuurhistorie

De bestaande woning op Oostwal 84 is een karakteristiek gebouw. Door vervanging van de bestaande schuur en de nieuwe woning iets terugliggend te situeren komt de karakteristieke woning beter tot zijn recht.

Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.

Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding in beperkte mate afnemen. 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.

Vanwege de afname van het verhard oppervlak hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Waterkering

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

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

Vanuit het oogpunt van water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.4 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging van één woning kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woning heeft geen effect naar de omgeving, omdat het dichtstbijzijnde bedrijf (Oostwal 97, autobedrijf N.F. Schipper, categorie 2, grootste afstand 30 meter ten opzichte van een rustige woonwijk) op meer dan 40 meter van het woonperceel ligt. Bovendien zijn andere woningen dichterbij het bedrijf gelegen, waardoor deze maatgevend zijn voor de milieusituatie en de nieuwe woning geen beperkende factor kan zijn.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woning in het plangebied. De nieuwe woning aan de Oostwal ligt op een afstand van meer dan 40 meter van een bestaand bedrijf (autobedrijf N.F. Schipper). Dit is een milieucategorie 2 bedrijf. Hiervoor geldt een richt afstand van 30 meter. Gezien het feit dat de afstand tot dit bedrijf meer dan 40 meter is zal de eventuele milieuhinder van dit bedrijf of de nieuwe woning minimaal zijn en ruim binnen de wettelijke normen blijven.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is. De grond waarop de woning gebouwd zal worden heeft al een woonbestemming.

De locatie valt in kwaliteitsklasse Wonen van de bodemkwaliteitskaart Regio Kop van Noord-Holland van 2013. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie. In de omgeving zijn geen verontreinigingen aangetroffen die van invloed kunnen zijn op het perceel Oostwal 84. In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen vermeldingen aangetroffen. Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 28 februari 2017 een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd (zie bijlage 1). Op basis van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de gevonden gehalten de betreffende achtergrondwaarden en streefwaarden overschrijden, maar beneden de betreffende toetsingswaarden voor nader onderzoek blijven. Voor een nader onderzoek bestaat daarom geen aanleiding.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan op voorhand geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Geluid

Dit bestemmingsplan voorziet in realisatie van één nieuwe woning aan de Oostwal in Warmenhuizen. Het bouwplan is geprojecteerd op grond met de bestemming “Wonen-1”. Woningen worden op grond van de Wet geluidhinder weliswaar gezien als geluid gevoelig object, maar het aspect geluid levert geen belemmering op voor de realisatie van het bouwplan. Dit omdat de verkeersintensiteit in dit deel van de Oostwal relatief laag is en aansluit bij het aangrenzende 30 km gebied (zie figuur 9 en 10 van een beeld van de straat). De rijbaan is voorzien van asfaltverharding. Bovendien worden auto's langs de rijbaan geparkeerd waardoor dit gebied zich er niet voor leent om hard te rijden. Oostwal 84 is gelegen vlakbij een gelijkvloerse kruizing waardoor auto's voor de kruising minder hard dan 50 km/h rijden. De woning ligt bovendien op een redelijke afstand van de weg (circa 25 meter) en zal een beperkte gevelbelasting kennen door de afscherpende werking van de naastgelegen noordelijke woning.

Bovendien moet op grond van het Bouwbesluit worden voldaan aan een binnenwaarde van 33 dB. Daaraan wordt voldaan als de geluidbelasting op de gevels niet meer van 53 dB bedraagt. Dit aspect zal verder inzichtelijk worden gemaakt op het moment dat een concrete bouwaanvraag voor een woning wordt ingediend.

Ten slotte is van belang dat er geen bedrijven in de directe omgeving liggen die voor geluidhinder zorgen. Ook is er geen sprake van railverkeergeluid in de omgeving.

Vanuit het oogpunt van geluid bestaan geen belemmeringen voor realisatie van het plan.



Figuur 9 De oostwal



Figuur 10 De Oostwal

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling

“Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Het bestemmingsplan maakt één nieuwe woning mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit en heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

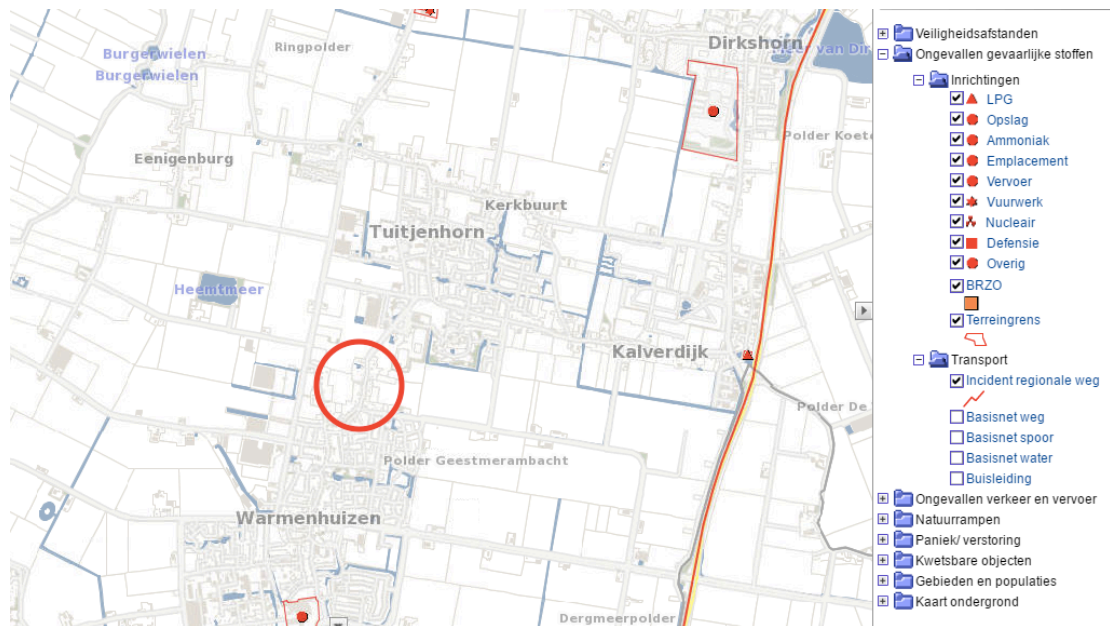
Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Zoals uit het opgenomen fragment van de risicokaart blijkt (zie figuur 11), is er geen risicobron nabij het plangebied. Evenmin wordt in het plangebied een risicovolle inrichting toegelaten.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.



Figuur 11 uitsnede risicokaart

4.9 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Om vast te stellen of er planologisch niet relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig zijn is een Klic melding worden gedaan. Gebleken is dat er geen leidingen aanwezig zijn in de nabijheid van de plek waar de woning wordt gebouwd.

Vanuit het oogpunt van kabels en leidingen zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Duurzaamheid

De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie. De gemeente streeft er naar om op de lange termijn energieneutraal en klimaatbestendig te zijn.

Als tegenwoordig een nieuwe woning wordt gebouwd gebeurt dit al bijna energie

neutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hierover zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd. Opdrachtgevers, architecten en aannemers bereiden zich daar nu op voor. Door gemeenten en de RUD is een praktische brochure 'Duurzaam bouwen en wonen in Noord-Holland Noord' ontwikkeld. Deze brochure, die te vinden is op de website van onze dienst www.rudnhn.nl, geeft (bijna) alle mogelijkheden aan.

Voor de nieuwe woning wordt als uitgangspunt 'energie neutraal bouwen' gehanteerd, mits bedrijfseconomisch haalbaar. Dit uitgangspunt is ook van toepassing op deze ontwikkeling.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte ruimtelijke ontwikkeling. De bouw van één woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

De milieueffecten van de bouw van de woning zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies,

de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De toelichting geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het plangebied is sprake van twee bestemmingen, namelijk “Wonen-1” en de dubbelbestemming “waarde archeologie-3”. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.2.1 Wonen-1

Het perceel heeft nu reeds de bestemming “Wonen-1”. Dit blijft ongewijzigd en hierbij is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Warmenhuizen”. De vorm van het bouwblok is voor een klein deel aangepast om de karakteristieke woning op het perceel Oostwal 84 beter tot zijn recht te laten komen. Dit is gedaan door aan de zijde van Oostwal 84 een strook van 1 meter van het bouwblok af te halen. De oppervlakte die er af is gehaald is aan de achterzijde toegevoegd zodat de totale oppervlakte van het bouwblok gelijk blijft ten opzichte van het bestemmingsplan “Warmenhuizen”.

5.2.1 Waarde archeologie-3

Voor de waarde archeologie-3 is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan “Warmenhuizen”. Deze bestemming ligt nu ook al op het perceel.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een herziening van het bestemmingsplan het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende bestemmingsplanherziening. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de herziening van het bestemmingsplan. Als het gaat om een bestemmingsplanherziening van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de bestemmingsplanherziening, afzien van het overleg. Bij voorliggende bestemmingsplanherziening is het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro niet nodig omdat er geen directe belangen van andere overheidsinstanties of het waterschap in het geding zijn. Bovendien is bij de totstandkoming van het bestemmingsplan Warmenhuizen en de eerder verleende bouwvergunning eerste fase reeds vooroverleg gevoerd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan heeft vanaf 28 juni 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Vaststelling

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatie­regeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Grondexploitatie­regeling

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de kosten van grondexploitatie te verhalen in het geval het bestemmingplan voorziet in een aangewezen bouwplan. In artikel 6.2.1 Bro is de term aangewezen bouwplan gedefinieerd. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van één vrijstaande woning. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan. In beginsel bestaat daarmee de plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad kan ook afzien van de plicht tot het opstellen van een exploitatieplan op grond van de in art. 6.2.1.a Bro opgenomen uitzonderingsmogelijkheid voor zogenoemde 'kruimelgevallen'. Er is sprake van een zogenoemd kruimelgeval indien:

- a. de netto-opbrengst van het publiekrechtelijke kostenverhaal niet meer dan €10.000,- bedraagt, of
- b. er geen fysieke voorzieningen hoeven te worden aangelegd, of
- c. de fysieke voorzieningen alleen bestaan uit het aansluiten op de riolering of de openbare weg. Kortom voorzieningen waarvan het kostenverhaal is verzekerd via de legesverordening of een aansluitverordening dan wel waarover nadien afspraken kunnen worden gemaakt.

De ontwikkeling van voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voortkomende uit deze herziening komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er

is sprake van sloop/nieuwbouw op een perceel dat aan de openbare weg is gelegen en als bouwrijp valt te kwalificeren. Het treffen van fysieke voorzieningen is niet nodig. Er zal slechts sprake zijn van het aansluiten van de woning op de riolering en het ontsluiten van het perceel op de openbare weg. Er zijn geen andere privaatrechtelijke of publiekrechtelijke beperkingen bekend die de uitvoering van het project in de weg staan.

Deze situatie valt daarmee onder de uitzonderingen genoemd in de kruimelgevallenlijst. De gemeente is dus niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen noch een anterieure overeenkomst te sluiten.

Financiële haalbaarheid

Bestemmingsplannen en andere planologische besluiten kunnen schade veroorzaken. Op directe wijze lijdt een eigenaar schade wanneer een bestemmingsplan de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van zijn gronden en opstallen ten opzichte van het eerder geldende planologisch regime beperkt. Van indirecte schade is sprake wanneer een bestemmingsplan ongunstige ontwikkelingen in de nabije omgeving van gronden van een eigenaar of anderszins gerechtigde mogelijk maakt, waardoor bijvoorbeeld sprake is van verminderd woongenot.

Artikel 6.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden gehouden zijn deze schades als gevolg van planologische besluiten (planschade) aan de gedupeerden te vergoeden. In beginsel komt de vergoeding van planschade als gevolg van een bestemmingsplan dus ten laste van de gemeente. Door middel van een planschadeverhaalovereenkomst is het planschaderisico worden doorgelegd naar de ontwikkelende partij die baat heeft bij het schadeveroorzakende planologische besluit. Het beoordelen van het eventuele planschaderisico en de financiële dekking daarvan is onderdeel van de -verplichte- onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Wanneer als gevolg van het planschade voor derden ontstaat die door de gemeente vergoed dient te worden en die niet kan worden verhaald op de partij die belang heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan, kan de economische uitvoerbaarheid van het plan niet worden aangetoond.

In voorliggende herziening wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. De ontwikkeling (sloop/nieuwbouw) is gering en eventuele planschade zal naar verwachting beperkt of voorzienbaar zijn. Door vóór het vaststellen van de herziening een planschade overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer zal eventuele planschade die voortkomt uit de ontwikkeling gedekt zijn. Op basis van

deze overeenkomst kan de gemeente Schagen de planschadevergoedingen, die het college moet toekennen, en overige daarmee samenhangende kosten, verhalen op de initiatiefnemer. Daarmee is ook ten aanzien van het onderdeel 'planschade' de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.