

Bestemmingsplan
Zuiderweg 4 – 6 Schagen
Ontwerp

Toelichting



Bestemmingsplan Zuiderweg 4 -6 Schagen

Toelichting

5 maart 2021

Planstatus: Ontwerp

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPWGSZUIDERWEG4-6-on01

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Toekomstige situatie	5
1.3	Bestemmingsplan	6
2.	Analyse van het plangebied	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	8
3.	Planbeschrijving	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Ontwikkeling plan	10
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
3.4	Landschappelijke inpassing	11
4.	Beleid	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	12
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	12
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	13
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	14
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	15
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	15
4.3.4	<i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsbeleid)</i>	16
4.3.5	<i>Notitie "Hoger bouwen in de gemeente Schagen"</i>	16
5.	Omgevingsaspecten	17
5.1	Natuur	17
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	17
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	17
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	18
5.1.1.3	<i>Houtopstanden</i>	20

5.2	Bodem	20
5.3	Geluid	21
5.4	Trillingen.....	22
5.5	Luchtkwaliteit.....	22
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	23
5.5	Water.....	23
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	23
5.5.2	<i>Waterprogramma</i>	23
5.5.3	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	24
5.6	Externe veiligheid	24
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	25
5.8	Milieueffectrapportage (MER)	26
5.9	Duurzaamheid	27
5.10	Verkeer en Parkeren.....	27
5.11	Kabels en leidingen.....	28
5.12	Cultuurhistorie.....	28
5.13	Archeologie.....	29
6	Juridische aspecten	30
6.1	Doelstelling.....	30
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	30
6.3	Planopzet.....	30
6.3.1	<i>Bestemmingsregels</i>	31
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	32
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	33

Bijlagen:

Bijlage 1:	Stedenbouwkundig- en landschappelijk inrichtingsplan
Bijlage 2:	Verkennend onderzoek natuur
Bijlage 3:	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 4:	Nader bodemonderzoek
Bijlage 5:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6:	Trillingsonderzoek
Bijlage 7:	Watertoets
Bijlage 8:	Parkeerbalans

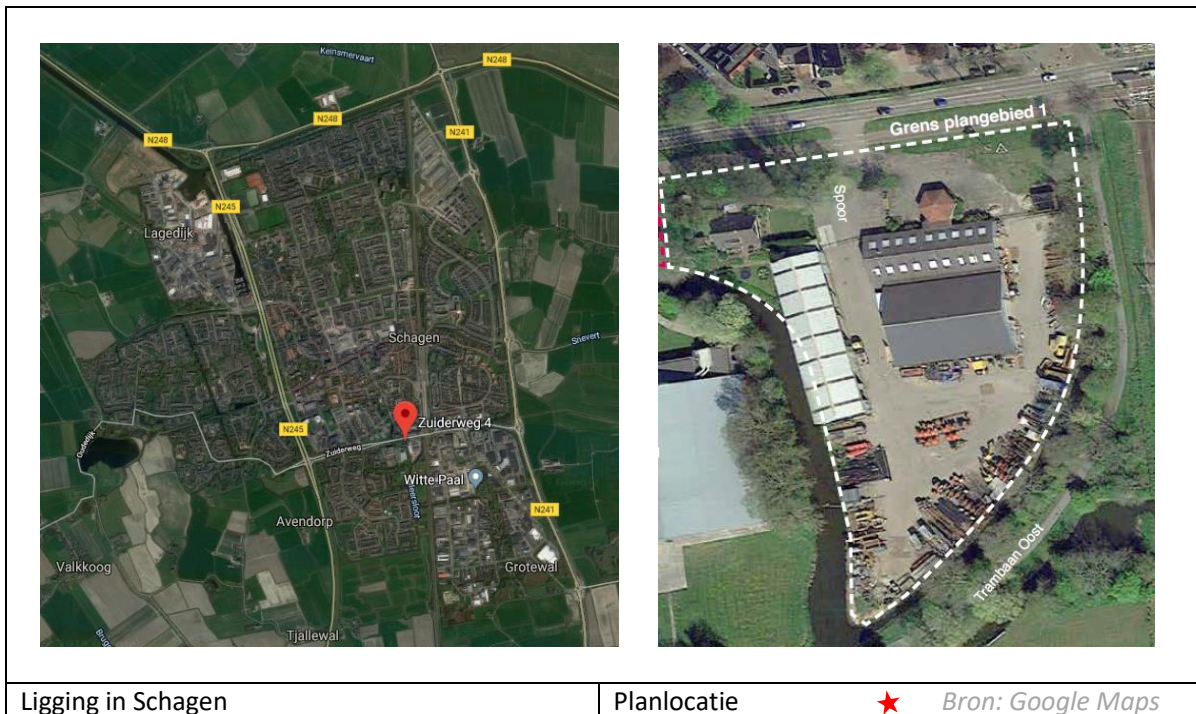
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan Zuiderweg 4 – 6 in Schagen is een bedrijf gevestigd wat is gespecialiseerd in het uitvoeren van infrastructurele werkzaamheden, zoals het uitvoeren van grondwerken, kabel- en leidingwerkzaamheden en het maken van gestuurde boringen.

Door de spoorlijn Alkmaar – Den Helder wordt dit bedrijf gescheiden van het nabijgelegen bedrijventerrein “Witte Paal”. Het bedrijf is naast een sporthal (Spartahal) gelegen en nabij een kantorenpark aan de noordzijde van de woonwijk Muggenburg.

Door de aanwezigheid van het bedrijf in de kern van Schagen is er geen mogelijkheid om uit te breiden en het bedrijf is dichtbij een woonwijk gelegen. Het doel is om het terrein te transformeren naar een woonwijk met appartementen en eengezinswoningen.



1.2 Toekomstige situatie

Het plan is om de bestemming van het perceel Zuiderweg 4 - 6 te wijzigen van bedrijf naar wonen. Hierdoor wordt het mogelijk om een woonwijk te realiseren met 124 woningen, groenzones en bijbehorende infrastructuur met parkeervoorzieningen.

Voor de ontwikkeling van het plan is een stedenbouwkundig plan opgesteld wat door de gemeente Schagen akkoord is bevonden.

1.3 Bestemmingsplan

Het perceel Zuiderweg 4 - 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Woongebieden Kern Schagen” en de gronden hebben de bestemming ‘Bedrijf’. Dit bestemmingsplan is op 20 november 2013 door de gemeente Schagen vastgesteld.

Op 4 september 2018 heeft de gemeenteraad van Schagen een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat op deze locatie zich een supermarkt kan vestigen. Wanneer een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt dit bestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging en de realisatie van woningen een passende ontwikkeling is voor deze locatie.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

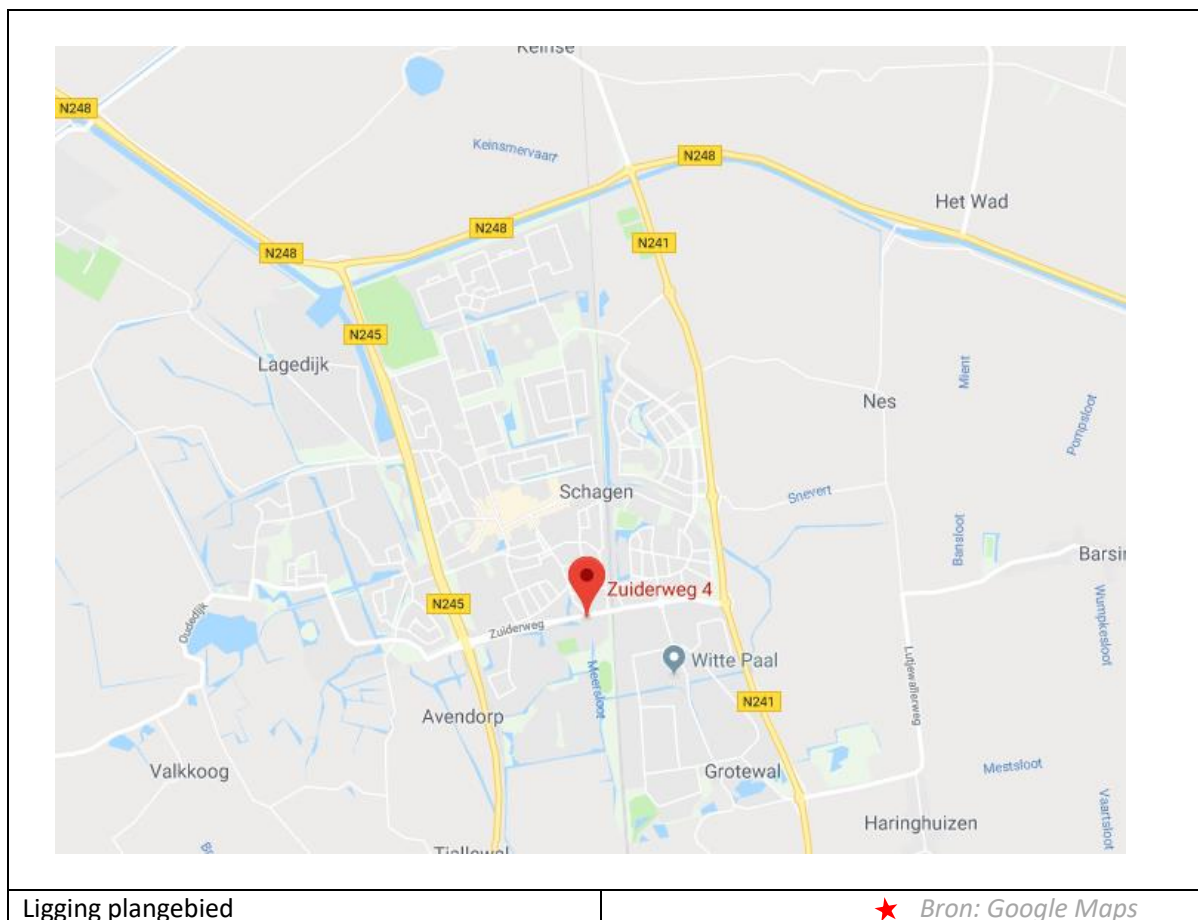
De planlocatie is gelegen nabij het centrum van Schagen langs de Zuiderweg. De Zuiderweg vormt een belangrijke verbindingroute aan de zuidkant van Schagen tussen de Provincialeweg N241 en N245, maar het is ook een belangrijke route voor bestemmingsverkeer richting de woonwijk Muggenburg, bedrijventerrein Witte Paal en het centrum van Schagen.

Op korte afstand van de planlocatie loopt aan de oostzijde de spoorlijn Alkmaar – Den Helder.

Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Witte Paal. Direct aansluitend aan de westzijde ligt de Spartahal (sporthal) met parkeerterrein en buitensportvelden met daarnaast een kantorenlocatie. Ten zuiden van het plangebied is het terrein van een trim- en atletiekvereniging aanwezig en woonwijk Muggenburg bevindt zich aan de zuidwestzijde.

Aan de noordzijde van de planlocatie bevindt zich centrum van de stad Schagen.

De bebouwing rondom de planlocatie bestaat uit een mix van bedrijven, kantoren, sportfaciliteiten en particuliere woningen.



2.2 Karakter van de omgeving

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

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

De Westfriese Omringdijk, het kanaal De Stolpen-Schagen, de spoorlijn Alkmaar – Den Helder en de Provincialeweg N241 en N245 vormen het enige reliëf en zijn goed herkenbaar in het landschap.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Zuiderweg 4 - 6 is momenteel een bedrijfswoning met een drietal bedrijfshallen aanwezig. Bij de woning is een siertuin aangelegd, maar de rest van de planlocatie is verhard. Rondom de bedrijfshallen is erfverharding aangebracht waar ook materieel wordt opgeslagen.

De planlocatie wordt, met uitzondering van de noordzijde, omsloten door vrij brede watergangen.

Het perceel wordt op de Zuiderweg ontsloten door één brede uitrit, waarbij het aanwezige fietspad wordt gekruist.



Bestaande situatie

Bron:  Google Maps

3.2 Ontwikkeling plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om 124 woningen te realiseren binnen 6 appartementengebouwen (bijlage 1). Het plan voorziet in een ruim aanbod van diverse woningen, voor verschillende doelgroepen. Een divers woningaanbod waarborgt een levendig woonklimaat.



Het betreft zowel koop- als huurwoningen, waarbij ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Rondom de appartementengebouwen wordt een groene parkachtige omgeving aangelegd. Door de parkeerplaatsen in het centrum van de planlocatie te clusteren, zal het plan een groene uitstraling krijgen naar de omgeving.

De ligging van de planlocatie nabij de bewaakte spoorwegovergang vereist bijzondere aandacht voor wat betreft de ontsluiting van het plangebied. Een ontsluiting direct naast de spoorwegovergang zou tot veel congestie leiden. Daarom is gekozen voor een ontsluiting via een ventweg, via de uiterste westelijke hoek van het perceel. De ventweg is parallel gelegen

aan de Zuiderweg en takt aan op de aan de westzijde gelegen splitsing, die de inrit vormt van onder andere de Spartahal. Vanaf deze splitsing wordt het verkeer dus ontsloten op de Zuiderweg.

Binnen het plan wordt de auto-infrastructuur zoveel mogelijk beperkt. De enige toegangsweg aan de noordwestzijde leidt direct naar de parkeervoorzieningen. De woonwijk zal door middel van deze uitrit worden ontsloten. Hulpdiensten zullen gebruik maken van de calamiteitenuitrit aan de noordzijde van het plangebied. Het westelijke pad kan worden gebruikt voor incidenteel onderhoud.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De 3 appartementengebouwen markeren de entree van Schagen en hebben een centrale positie langs de Zuiderweg (bijlage 1). Er is gekozen voor een gebouwconfiguratie met een overwegend samenhangende bouwblokvorm waardoor er een minimale achterkantsituatie ontstaat. De bebouwing krijgt een voorgevelrooilijn die deels afgestemd is ten opzichte van de huidige bebouwing langs de Zuiderweg en Spoorlaan. Twee licht inspringende gebouwen accentueren de bijzondere positie. De locatie heeft van historie mede door de Laansloot en de Trambaan een relatie met de Dorpen en dit komt in de positionering van de bebouwing, geleiding en architectuur terug.

De groene setting en waterstructuur zijn de belangrijke dragers van de wijk Muggenburg. Een pleinvormige ruimte ontstaat door inpassing van de parkeervoorzieningen en de hoogte van de bebouwing. Dit biedt ruimte voor contrasterende belevingswerelden.

Er is gekozen voor verschillende appartementengebouwen en deze staan in een losse configuratie binnen het plangebied. Hierdoor doorsnijden diverse zichtlijnen de planlocatie en ontstaat een afwisselend beeld van bebouwing en groen.

Doordat de parkeervoorzieningen centraal in het gebied zijn gelegen, ontnemen de omliggende gebouwen grotendeels het zicht op de auto's. De oriëntatie van de woningen, wat betreft woonkamer en buitenruimte, is richting de omgeving.

3.4 Landschappelijke inpassing

Aan diverse zijden van het plangebied zijn aan de overzijde van het water boomsingels aanwezig. Deze bomen zorgen voor een inpassing van het bouwplan.

De ruimten rondom de appartementengebouwen blijft openbaar en wordt ingericht als een parkachtige groene buitenruimte. Deze zone sluit aan op het omringende water en wordt groen ingericht (bijlage 1).

Er worden voetgangerspaden aan het bestaande padennetwerk gekoppeld en langs de waterlopen wordt een onderhoudszone van 4 meter vrijgehouden.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie met 124 woningen valt conform de ladder onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 12 woningen).

De uitbreiding vindt plaats binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en dit is de reden dat alleen de behoefte voor het plan moet worden gemotiveerd.

Uit cijfers van Provincie Noord-Holland (Monitoring woningbouw 2018) blijkt dat er in de Kop van Noord-Holland sprake is van een ontspannen woningmarkt. Dit is de reden dat de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen afspraken hebben gemaakt in het 'Kwalitatief Woningbouwprogramma van de Kop' (KWK). In het KWK staat aangegeven dat conform de ladder ontwikkelingen binnen BSG voorrang krijgen op ontwikkelingen in het buitengebied.

Van de inwoners binnen de gemeente Schagen woont bijna 40% in de stad Schagen. De stad Schagen kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau en heeft hierdoor een sterke aantrekkingskracht. Er is bijvoorbeeld veel vraag van senioren naar wonen in de stad Schagen. Dit is de reden dat de druk op de woningmarkt binnen Schagen hoger is dan in de omliggende kernen.

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de Zuiderweg sluit goed aan bij de afspraken die zijn gemaakt in het KWK. Binnen het KWK wordt een afweging gemaakt op basis van vier onderdelen:

- a. het woongebied,
- b. het projectgebied;
- c. produktmarktcombinatie;
- d. lokale planbeoordeling.

Wanneer wordt gekeken naar de nieuwe woningbouwlocatie wordt duidelijk dat deze op een centrale plek is gelegen, dichtbij het centrum van Schagen. De vele maatschappelijke en sociale voorzieningen zijn op korte (fiets/loop) afstand gelegen.

De ontsluiting van de woonwijk vindt plaats via de Provincialeweg N241 en N245 en op loopafstand ligt het treinstation.

Gemeente Schagen focust zich op de eigen kracht van inwoners en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Door een mix van appartementen en eengezinswoningen te realiseren ontstaat er een gevarieerde samenstelling aan bewoners. Dit bevordert de sociale cohesie en is belangrijk voor de leefbaarheid.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie voldoet aan een behoefte en daarmee aan de ladder.

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

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

De nieuwe woningbouwlocatie wordt gerealiseerd nabij de historische binnenstad van Schagen en is gelegen nabij een knooppunt van openbaar vervoer. Veel maatschappelijke- en sociale voorzieningen zijn op korte afstand bereikbaar. De woningbouwlocatie wordt stedenbouwkundig ingepast aan de rand van het centrum. De realisatie van deze woonwijk is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het toevoegen van een nieuwe woningbouwlocatie is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Het plangebied aan de Zuiderweg 4 – 6 is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Bij bouwen in het landelijk gebied speelt de provincie een belangrijke rol, maar voor het bouwen in stedelijk gebied is de gemeente het eerste aanspreekpunt. De realisatie van de woningen vindt plaats binnen stedelijk gebied..

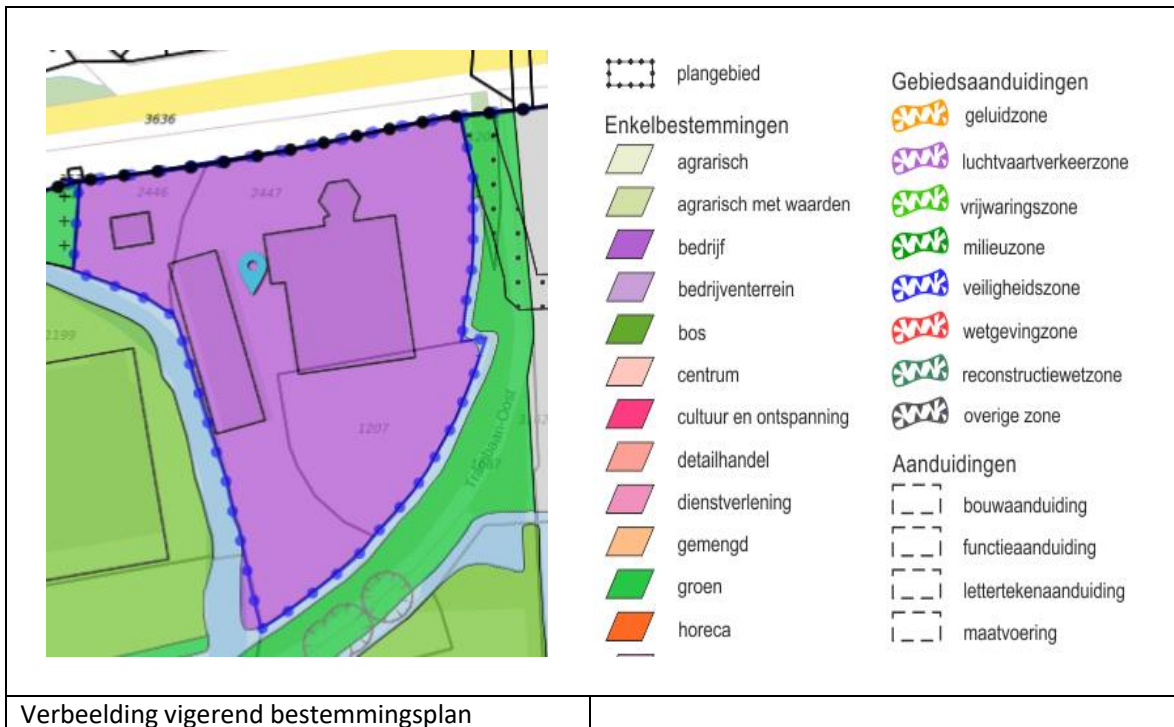
Conclusie: *De voorwaarden in de Omgevingsverordening zijn niet van toepassing op de ontwikkeling van het woningbouwplan.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel Zuiderweg 4 - 6 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Woongebieden Kern Schagen” wat op 20 november 2013 door de gemeente Schagen is vastgesteld.

Het realiseren van een nieuwe woningbouwlocatie is in strijd met de bestemming ‘Bedrijf’ die de locatie in het vigerende bestemmingsplan heeft gekregen.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Op 4 september 2018 heeft de gemeenteraad van Schagen een voorbereidingsbesluit genomen om te voorkomen dat op deze locatie zich een supermarkt kan vestigen. Wanneer een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt dit bestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over.

Om de realisatie van de nieuwe woningbouwlocatie aan de Zuiderweg mogelijk te maken en de bestemming te wijzigen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van woningen en de bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Het plan aan de Zuiderweg voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraaggestuurd wordt ontwikkeld. Er is veel vraag naar woningen dichtbij de voorzieningen in Schagen. Het plan voorziet in een ruim aanbod van diverse woningen, voor verschillende doelgroepen. Een divers woningaanbod waarborgt een levendig woonklimaat. Doordat de nieuwe woningen dichtbij de voorzieningen zijn gelegen zoals scholen, de binnenstad en het openbaar vervoer, is het aantrekkelijk om op de planlocatie te wonen.

4.3.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsbeleid)

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee 124 woningen worden toegevoegd.

Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelingsgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan wordt daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit.*

4.3.5 Notitie "Hoger bouwen in de gemeente Schagen"

In de notitie "Hoger bouwen in de gemeente Schagen" van 25 augustus 2009 is beleid geformuleerd over de toe te passen bouwhoogtes in de gemeente Schagen.

Hoogbouw is geen op zichzelf staand fenomeen zijn, maar moet voortvloeien uit omgevingskenmerken en een bijdrage kunnen leveren aan oriëntatie in de stad, inhoud geven aan een bepaalde functie op een bepaalde plek en gekoppeld zijn aan infrastructuur en voorzieningen. Uitgangspunt van de Notitie is dat hoger bouwen dan vier bouwlagen in beginsel kan, maar dat per locatie zal worden bekeken of hoger bouwen mogelijk is en dat criteria worden vastgesteld, waarbij een hoogte-effectrapportage een hulpmiddel is. Bij de ontwikkeling van het plan krijgen de drie appartementengebouwen langs de Zuiderweg een bouwhoogte van maximaal 13 meter. De afstand tot de bestaande bebouwing aan de overzijde van de Zuiderweg is dusdanig groot dat er geen negatief effect wordt verwacht door deze bouwhoogte.

Voor de overige appartementengebouwen geldt dat er geen omringende woningen aanwezig zijn waarop de bouwhoogte een negatief effect zal hebben.

De verwachting is dat de ontwikkeling van de appartementencomplexen op de omgeving, qua bouwhoogte, niet groot zullen zijn.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 *Wet Natuurbescherming*

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 3 juli 2020 een rapportage uitgebracht over het verkennend onderzoek natuur (zie bijlage 2).

5.1.1.1 *Gebiedsbescherming*

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jaar), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De planlocatie nabij het centrum van Schagen is gelegen op een minimale afstand van ongeveer 7,5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Pettemerduinen). Gezien de situering van de planlocatie en de direct omgeving wordt niet verwacht dat er negatieve effecten optreden binnen het natuurgebied. De planlocatie en directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten. De ontwikkeling van het plan heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten

Binnen dit planvoornemen zijn de bouwphase van de woningen en de bijbehorende verkeersbewegingen in de nieuwe situatie aan te merken als stikstofbronnen voor de omgeving en de omliggende Natura 2000-gebieden. De nieuwbouwwijk zal met duurzame woningen worden opgeleverd, waardoor van uitstoot door middel van cv-ketels niet meer aan de orde is.

Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van dit plan zal de tijdelijke situatie (bouwphase) en de nieuwe situatie worden geïnventariseerd en vergeleken met de oude situatie. Voorafgaand aan de bouw van de woningen wordt hiervoor een Aeriusberekening aangeleverd.

De beoogde plannen vinden niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Natuur Netwerk Nederland (NNN), een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

5.1.1.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (*FLORON/NDFF, 2017*) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten.

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogels

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

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

Met uitzondering van het pannendak op het woonhuis, zijn (mogelijke) jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels of sporen die wijzen op hun aanwezigheid niet aangetroffen op het terrein. Gezien het type dak en de afwezigheid van huismussen op de projectlocatie en in de omgeving, wordt niet verwacht dat er nestlocaties van huismus op het erf aanwezig zijn. Tevens bevat het dak beperkte mogelijkheden als nestlocatie voor gierzwaluwen. Vanwege de geïsoleerde ligging ten opzichte van andere pannendaken en de aanwezigheid van hoge bomen rond het woonhuis, wordt niet verwacht dat gierzwaluwen nestelen op de projectlocatie.

Ook andere jaarrond beschermde vogelsoorten of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen herinrichting wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing ten behoeve van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

Met het vleermuisonderzoek zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in de bedrijfswoning op de projectlocatie. De loodsen en het kantoorgebouw

vormen gezien de bouwstijl en het materiaalgebruik (stalen wandprofielen, trespas en asbest) geen geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Ook in bomen rond de bedrijfswoning zijn geen holtes aangetroffen die geschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Echter vormt de watergang aan de westzijde van het plangebied een belangrijke vliegroute voor watervleermuis. Tevens vormt de erfbepanting aan de westzijde van het woonhuis onderdeel van een foerageergebied/vliegroute voor gewone dwergvleermuis. Ook deze volgt deels de watergang langs de projectlocatie naar het zuiden. Voor de verdere ontwikkeling van het plangebied is het raadzaam rekening te houden met beperking van de uitstraling van licht aan de westzijde. Met de inrichting dient de oever te worden ontzien van verlichting en indien nodig, mocht er worden gekozen voor een toegangsweg/oprit/parkeerplaatsen, te voorzien van een opgaande beplanting of een natuurlijke oeverzone met een rietkraag. Indien de watergang wordt onderbroken of onderhevig zal zijn aan verlichting is er sprake van verstoring van een vliegroute van watervleermuis en gewone dwergvleermuis en is een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Overige (grondgebonden) zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen, worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. Andere, zwaarder beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, worden niet verwacht op de projectlocatie. Met betrekking tot beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Amfibieën

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

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. In de huidige situatie ontbreekt geschikt leefgebied voor deze soort, waarmee een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad in het kader van de voorgenomen plannen niet noodzakelijk is.

Overige beschermde soorten

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

5.1.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Conclusie: *Aan de hand van een nader onderzoek is bepaald dat een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde is.*

5.2 Bodem

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

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op de planlocatie. Op 23 juni 2017 heeft Grondslag een rapportage aangeleverd waarin een actualisatie van het bodem- en fundatieonderzoek is uitgevoerd (bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat er twee mobiele verontreinigingen (brandstof en creosoot/carbolineum) zijn aangetroffen en één immobiele verontreiniging (asbest in puin).

Aan de hand van het actualisatie bodemonderzoek uit 2017 is nader onderzoek verricht naar de twee mobiele verontreinigingen op de planlocatie. Op 11 februari 2019 is hiervoor een rapportage aangeleverd (bijlage 4).

Conclusies:

- de omvang van de sterke brandstofverontreiniging in grond bedraagt circa 250 m³. De omvang van de sterke verontreiniging in grondwater bedraagt circa 2.215 m³. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- op de locatie zijn twee sterke verontreinigingen met PAK aanwezig. De omvang van de grote vlek sterke verontreiniging met creosoot/carbolineum in de grond bedraagt circa 620 m³. Voor de kleinere vlek is geen sterke verontreiniging in de grond aanwezig. De omvang van de sterke verontreiniging in grondwater bedraagt respectievelijk circa 21.100 m³ en 535 m³. Er is sprake van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'.
- de verontreinigingen zijn te relateren aan het voormalige pompeiland en het gebruik van creosoot/carbolineum. De brandstofverontreiniging is vermoedelijk te relateren aan de rode gasolietank die in de periode 1929-1992 in gebruik was. De creosoot/carbolineum verontreiniging is ontstaan als gevolg van het gebruik van deze producten voor de behandeling van houten bielzen en hoogspanningsmasten ten tijde van de houthandel op de locatie (tot 1951). De verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987, waardoor er **geen** sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'.
- met het verkennend asbestonderzoek is in de puinfundatie op verschillende plaatsen asbest aangetroffen in een gehalte groter dan de grenswaarde (100 mg/kg ds). Een aantal keer is er tevens asbest aangetroffen in een gehalte groter dan de toetswaarde voor nader onderzoek (50mg/kg ds).

Formeel vormen de onderzoeksresultaten aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De verwachting is echter dat dit weinig extra informatie oplevert. Aangenomen kan worden dat de puinlaag heterogeen verontreinigd is met asbest.

Opmerkingen en aanbevelingen:

- wanneer sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het bevoegde gezag ten aanzien van de verontreiniging is Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.
- voor een geval van ernstige bodemverontreiniging geldt formeel een saneringsplicht. Deze saneringsplicht wordt echter pas door het bevoegd gezag geëffectueerd, indien sanering van de verontreiniging spoedeisend is. Uit de risico-analyse volgt dat de verontreiniging bij het huidige en toekomstige gebruik (bedrijfsmatig) geen risico's oplevert en dat een sanering dus niet spoedeisend is. Nadat de vaststelling van ernst en spoedeisendheid door middel van een beschikking door het bevoegde gezag is bevestigd, zijn de uitkomsten van het bodemonderzoek ook formeel vastgelegd.
- in de rapportage is de omvang van de verontreiniging vastgesteld, zoals deze aanwezig is in de bodem. Indien de verontreiniging wordt gesaneerd middels ontgraving, dient rekening gehouden te worden met het feit dat de hoeveelheid vrijkomende grond niet overeen hoeft te komen met de vermelde omvang van de verontreiniging. De hoeveelheid te ontgraven grond hangt namelijk onder andere af van de randvoorwaarden van een saneringsplan (terugsaneerwaarde), eventuele graafverliezen (bijvoorbeeld ontgraving onder talud, ontgraving van een niet verontreinigde toplaag) en het verschil tussen losse en vaste kuubs grond.
- indien wordt overgegaan tot sanering van de locatie wordt aangeraden om voorafgaand aan de werkzaamheden de pluim van de creosoot/carbolineum verontreiniging in het grondwater beter in kaart te brengen. Dit geldt voor zowel de verticale richting als de westelijke richting buiten het perceel.
- tevens wordt aanbevolen om bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), in het kader van het Besluit Asbestwegen, te melden dat er op het terrein sprake is van een asbesthoudende puinverharding. Waar de puinverharding nog niet is afgedekt (o.a. bij sleuf 233) dient dit nog te gebeuren om eventuele risico's weg te nemen.
- bij eventuele bouwplannen wordt aanbevolen om in overleg te treden met het bevoegd gezag omtrent de te nemen maatregelen ten aanzien van de mobiele verontreinigingen. Voor de immobiele verontreinigingen kan er worden volstaan met het afdekken middels een leeflaag of isolatielaag.

Conclusie: *In verband met de bestemmingswijziging naar wonen dient overleg plaats te vinden met Omgevingsdienst Noord-Holland-Noord omtrent de te nemen maatregelen in verband met de bodemkwaliteit.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Dit is de reden dat Peutz op 21 juni 2019 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen (zie bijlage 5).

Uit het onderzoek blijkt dat:

- de berekende geluidbelasting (Lden) ten gevolge van het verkeer op de Zuiderweg ten hoogste 62 dB bedraagt inclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt wel overschreden. Om de woningen te kunnen bestemmen dienen hogere waarden te worden vastgesteld.
- tevens blijkt dat de berekende geluidbelasting (Lden) ten gevolge van het railverkeer ten hoogste 60 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Om de woningen te kunnen bestemmen dienen ook voor railverkeerslawaaï hogere waarden te worden vastgesteld.
- de geluidwering van de gevels dient zodanig hoog te zijn dat een binnenwaarde van maximaal 33 dB wordt gerealiseerd (exclusief aftrek artikel 110g Wgh).
- geconcludeerd wordt dat vanuit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van de nieuwbouwwoningen aan de Zuiderweg 6 te Schagen.

Conclusie: *Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.4 Trillingen

In verband met de aanwezigheid van een spoorlijn in de nabijheid van de planlocatie aan de Zuiderweg heeft Peutz op 21 juni 2019 een rapportage uitgebracht over trillingen ten gevolge van het spoorwegverkeeronderzoek (bijlage 6).

Uit het onderzoek blijkt dat de trillingniveaus op maaiveld voldoen aan de richtwaarden uit de SBR richtlijn B. Met een goed gedimensioneerde fundering en het voorkomen van opslingering van vloeren kan ook in de woningen voldaan worden aan de richtwaarden. Omdat het plan zich nog in de bestemmingsplanfase bevindt, zijn er nog geen specifieke constructies bekend. Geadviseerd wordt de gebouwconstructies te zijner tijd door te rekenen op dempend vermogen van de fundatie om ook in de woningen eventuele hinder uit te sluiten.

5.5 Luchtkwaliteit

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

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere

uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van 141 nieuwe woningen. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Bekijk [hier](#) het document

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

5.5.2 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

Bekijk [hier](#) het document

5.5.3 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Zuiderweg 4 – 6 in Schagen (bijlage 7). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een beperkt waterschapsbelang is.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat in de huidige situatie de planlocatie bijna geheel is verhard. Alleen rond de bedrijfswoning is nog een stukje tuin aanwezig. Doordat in het nieuwe plan veel groen wordt gerealiseerd is er geen sprake van een toename aan verharding binnen de planlocatie van meer dan 800 m². Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

Rond het plangebied zijn diverse waterlopen aanwezig en het onderhoud van deze waterlopen dient ook in de toekomst te zijn gewaarborgd. Het droge onderhoud van de waterlopen moet door de aanliggend eigenaar worden uitgevoerd. Langs de waterlopen wordt een onderhoudszone van 4 meter vrijgehouden om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

Waterkwaliteit

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

5.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Zuiderweg 4 - 6 het gaat om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied;*
- c. *over het op korte afstand gelegen spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit binnen 10 jaar niet zal gaan gebeuren;*
- d. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van woningbouwlocatie aan de Zuiderweg 4 – 6 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rond de Zuiderweg kan echter worden beschouwd als een gemengd gebied, want binnen de buurt bevindt zich een mix van bedrijven, kantoren, sportfaciliteiten, particuliere woningen, een drukke weg (Zuiderweg) en een spoorlijn met spoorwegovergang.

Binnen een gemengd gebied kan de richtafstand tot geluidsgevoelige objecten met één stap worden verlaagd.

Aan de oostzijde van het plangebied is het bedrijventerrein Witte Paal gelegen. In de nabijheid van het plangebied zijn een garagebedrijf (milieucategorie 2), een timmerfabriek (milieucategorie 3.2), bedrijfshallen met opslagruimten (milieucategorie 2), een bedrijfswoning met opslagruimte voor kermisattracties (milieucategorie 2) en een verhuurbedrijf voor machines en materieel (milieucategorie 2) aanwezig. De richtafstand voor deze bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies is volgens de VNG voor het milieuaspect geluid maximaal 100 meter (milieucategorie 3.2). Deze richtafstand mag met één stap worden verlaagd, waardoor deze 50 meter bedraagt.

De werkelijke afstand tussen de grens van het bouwvlak van de bovengenoemde bedrijven en de nieuwe woningbouwlocatie bedraagt 80 tot 90 meter. Wanneer de woningbouwlocatie wordt ontwikkeld, zullen deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of toekomstmogelijkheden worden beperkt.

Opgemerkt wordt dat de mogelijkheden voor de bedrijfspanden op Witte Paal 20, 22 en 24 (opslagruimten) ruimer zijn, dan nu wordt benut. In het vigerende bestemmingsplan is aan het perceel een milieucategorie tot maximaal 4.1 toegekend en de afstand van deze bedrijfshallen is minder dan 100 meter tot aan de nieuwe woningbouwlocatie. Bij milieucategorie 4.1 geldt een richtafstand van 200 meter, maar doordat het een gemengd gebied betreft wordt de richtafstand verlaagd naar 100 meter. De werkelijke afstand van de woningbouwlocatie tot aan deze bedrijfshallen bedraagt 80 meter en daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Door de tuinen van de woningen aan het water te situeren wordt nog eens 5 meter toegevoegd, omdat hier geen milieugevoelige functies mogen worden gebouwd (totale afstand 85 meter).

Op het bedrijventerrein Witte Paal zijn heel weinig bedrijven aanwezig met milieucategorie 4.1. De laatste jaren vindt er een transformatie op het bedrijventerrein plaats, waarbij steeds meer perifere detailhandel, zorgfuncties en horeca/recreatie wordt toegevoegd. De verwachting is dan ook niet dat zich hier een categorie 4.1 bedrijf zal vestigen.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een sporthal en aan de zuidzijde een trim- en atletiekbaan. Voor beide voorzieningen geldt een richtafstand van maximaal 50 meter in het kader van het milieuaspect geluid. Door een stap te verlagen wordt de richtafstand 30 meter. Het geluid bij een sporthal of atletiekbaan wordt voornamelijk veroorzaakt door bezoekers die parkeren. De afstand van de parkeerplaats tot aan de nieuwe woonwijk bedraagt ongeveer 90 meter. Door de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zullen de sportfaciliteiten niet in hun ontwikkeling worden beperkt.

De afstand tot de kantorenlocatie is dusdanig groot dat hier geen belemmeringen optreden. Voor de particuliere woningen aan de noordzijde van de Zuiderweg, ter hoogte van het plangebied, zal door de bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen een verbetering optreden.

Conclusie: *Door een wijziging van de bestemming en de bouw van 124 woningen zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven, sportfaciliteiten en particuliere woningen niet worden belemmerd.*

5.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer

waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.9 Duurzaamheid

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

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

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

5.10 Verkeer en Parkeren

Qua functie behoort de Zuiderweg tot de gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen spelen een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit twee rijbanen.

Ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie aan de Zuiderweg zijn er aanpassingen noodzakelijk aan de aanwezige infrastructuur. De ligging van de planlocatie nabij de bewaakte spoorwegovergang vereist bijzondere aandacht voor wat betreft de

ontsluiting van het plangebied. Een ontsluiting direct naast de spoorwegovergang zou tot veel congestie leiden. Daarom is gekozen voor een ontsluiting via een ventweg, via de uiterste westelijke hoek van het perceel. De ventweg is parallel gelegen aan de Zuiderweg en takt aan op de aan de westzijde gelegen splitsing, die de inrit vormt van onder andere de Spartahal. Vanaf deze splitsing wordt het verkeer dus ontsloten op de Zuiderweg. De exacte positionering van de ventweg verdient aandacht vanwege de noodzaak tot aanleg van een brug, de kap van een aantal bomen en de mogelijke noodzaak tot versteviging van de oever van het aangrenzende water. De ventweg wordt door de gemeente Schagen aangelegd.

Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt. Er worden 117 parkeerplaatsen aangelegd binnen de planlocatie. Hiervoor is een parkeerbalans opgesteld (bijlage 8). Uit deze parkeerbalans blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de ontwikkeling van het plan.

5.11 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.12 Cultuurhistorie

De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap. De ontginning van de Schagerkogge ging door tot ongeveer 1000. In de periode daarna kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel, anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde en het reliëf zich omkeerde. Oorspronkelijk laaggelegen gebieden kwamen daardoor hoger te liggen. De bewoners van het gebied richtten terpen en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee. Door omkering van het reliëf en de overstromingen kreeg de van oorsprong regelmatige verkaveling een meer grillig verloop. In de 13de eeuw werd het gebied getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats. Niettemin maakte de verbeterende waterstaatkundige toestand de ontwikkeling van landbouw en veeteelt in het gebied mogelijk. De polder Schagen, gelegen binnen de Schagerkogge, is een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De polder heeft een onregelmatige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het enige reliëf in het

landschap wordt gevormd door het kanaal Schagen- Kolhorn en de Westfriese Omringdijk. De polder is spaarzaam bebouwd en beplant, waarbij de bebouwing alleen geconcentreerd aanwezig is in Schagen.

Conclusie: *Op de planlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vinden binnen het bestemmingsplan en de PRV.*

5.13 Archeologie

Binnen het plangebied is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden. Zowel in de PRV als het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie geen archeologische betekenis toegekend.

Het terrein is in de huidige situatie geheel verhard en geroerd. Door het toevoegen van 124 woningen bestaat er geen risico voor aantasting van archeologische waarden.

Conclusie: *Op het perceel Zuiderweg 4 – 6 is geen beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Zuiderweg 4 - 6 in Schagen.

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

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

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

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen', 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is een heel klein deel van het perceel bestemd als dubbelbestemming 'Leiding – Riool', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Zuiderweg 4 – 6 Schagen (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van bedrijf naar wonen en het realiseren van 124 woningen;

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Woongebieden Kern Schagen".

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het

bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen', 'Groen', 'Leiding – Riool' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Zuiderweg 4 – 6 van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

In de zomer van 2020 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij omwonenden van het plan zijn uitgenodigd en de plannen zijn gepresenteerd. De ontwikkeling van het plan is positief ontvangen. Opmerkingen die tijdens de bijeenkomst naar voren zijn gebracht, zijn zoveel mogelijk in planvorming meegenomen. Het bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen.