

Partiële Herziening
Bestemmingsplan Buitenvaert te Schagerbrug
Gemeente Schagen



Vast te stellen 15 februari 2022
NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVRHERZ-VA01

Opgesteld door:



HZA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

tel 0229-216757

info@hzabv.nl

www.hzabv.nl

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Relatie partiële herziening – geldende bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Huidigesituatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	BELEIDSKADER	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.3	Beleid provincie Noord-Holland	11
3.4	Regionaal beleid	15
3.5	Beleid gemeente Schagen	16
3.6	Conclusie beleidskader	17
4.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Algemeen	18
4.2	Duurzaam ruimtegebruik	18
4.3	Water	21
4.4	Bodem	23
4.5	Cultureel erfgoed	24
4.6	Natuurtoets	25
4.7	Geluidhinder	27
4.8	Verkeer en parkeren	28
4.9	Bedrijven en milieuzonering	29
4.10	Luchtkwaliteit	32
4.11	Externe veiligheid	34
4.12	Kabels en Leidingen	35
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
4.14	Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten	35
5.	JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1	Algemeen	36
5.2	Juridische vormgeving	36
6.	HAALBAARHEID	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	37

Bijlagen

Bijlage 1.	Digitale watertoets 24 juni 2021
Bijlage 2.	Stikstofdepositie onderzoek, HzA stedenbouw & landschap, 17 september 2021
Bijlage 3.	Inventarisatie rugstreeppad en weidevogels, Groot Eco Advies, 28 juni 2021

Overige onderzoeken zoals die in de voetnoten zijn opgenomen maken onderdeel uit van het vastgestelde bestemmingsplan Buitenvaert. Deze zijn te raadplegen via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_toelichting.html#NL.IMRO.PT.5e9b6eef8971458f9dac356489714da5.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Schagen heeft op 9 februari 2021 het bestemmingsplan 'Buitenvaert te Schagerbrug' vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 40 woningen in Schagerbrug op een locatie ten noorden van de Schagerweg mogelijk. Het gebied betreft het noordwestelijke kwadrant van Schagerbrug. Ondertussen is begonnen met de architectonische uitwerking van de woningen en de terreininrichting.

De aanleiding voor de onderhavige herziening van het bestemmingsplan is de wens om in het plangebied 17 woningen extra te realiseren, die beter aansluiten naar de wens voor meer kleinere woningen en seniorenwoningen in het plan. Dit is door initiatiefnemer op haalbaarheid onderzocht, en het college is akkoord met deze verdichting¹. De verdichting kan plaatsvinden binnen de huidige bestemmingsvlakken. Initiatiefnemer is voornemens om binnen het plangebied in totaal 18 appartementen in het appartementengebouw te realiseren (in plaats van 6). De overige 5 woningen worden in de rest van het plangebied gerealiseerd.

De onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan maakt deze ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht mogelijk.

1.2 Relatie partiële herziening – geldende bestemmingsplan

Buitenvaert ligt aan de noordzijde van de Schagerweg, aansluitend aan de nieuwe lintbebouwing langs deze weg en de erven langs de Grote Sloot. In de afbeelding hieronder zijn in rood de begrenzingen van de herziening aangegeven. In deze herziening zijn alleen beperkte aanpassingen in de woongebieden meegenomen. Voor de overige plandelen blijft het geldende bestemmingsplan 'Buitenvaert te Schagerbrug' van kracht.

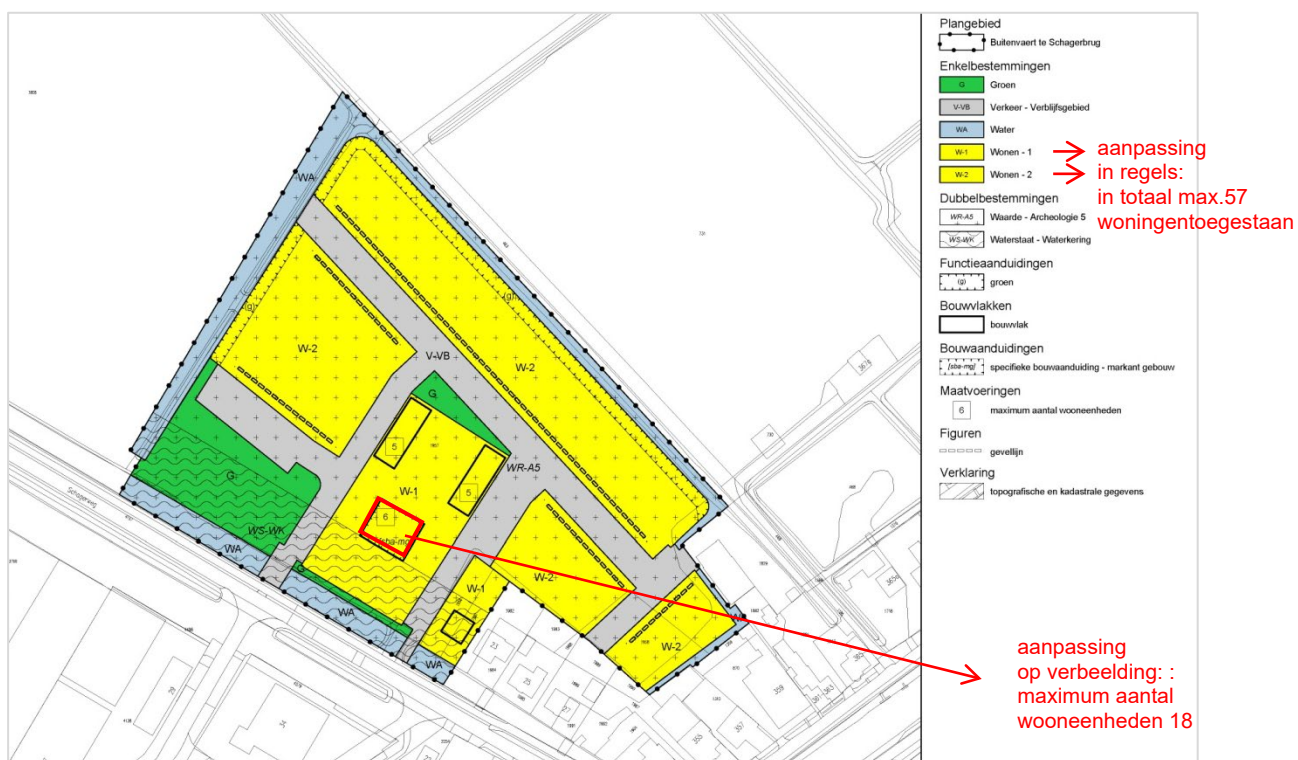
Deze partiële herziening is een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan en vervangt een klein deel van de verbeelding. De planregels zijn beperkt aangepast. Voor wat betreft de overige planregels blijft het vigerende bestemmingsplan in stand. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen.

Er komen 17 woningen bij in het gehele plangebied. Het aantal appartementen wordt met dit bestemmingsplan verruimd van 6 naar 18 en er worden 5 grondgebonden woningen toegevoegd.

De herziening betreft:

- verruiming van het maximum aantal wooneenheden binnen het bouwvlak voor het appartementengebouw van 6 naar 18 woningen. Het bouwvlak wordt niet aangepast;
- in de regels de verruiming van maximaal 40 naar maximaal 57 woningen die binnen de bestemming Wonen-1 en Wonen-2 zijn toegestaan. De bestemmingsgrenzen worden niet aangepast.

¹ De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn in deze toelichting verwerkt. Het betreft zowel de ruimtelijke haalbaarheid als de passendheid binnen het regionale woningbouwprogramma.



afb.2 Verbeelding bestemmingsplan Buitenvaert (vastgesteld 9 februari 2021)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk beschrijft hoofdstuk 2 het plan aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 3 gaat in op de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Kop van Noord-Holland en de gemeente Schagen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan wordt toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de procedure en de economische haalbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

2.2 Huidigesituatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit gronden die bouwrijp zijn of worden gemaakt.

De ontwikkeling van de locatie Buitenvaert is verantwoord in het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Grote Sloot 2008². Dit beeldkwaliteitsplan vormt de inspiratiebron voor toekomstige ontwikkelingen in de polder Zijpe in het algemeen en in de dorpen langs de Grote Sloot specifiek. Het beeldkwaliteitsplan schept zowel kaders voor herstructureringen binnen het bestaande stedelijke gebied als, aansluitend op de dorpen, uitbreidingen in het 'open' landschap. Het plan Buitenvaert past binnen het beeldkwaliteitsplan en sluit aan op het DNA van het landschap en het DNA van het dorp Schagerbrug.

Schagerbrug is het belangrijkste dorp in dit gebied. In het beeldkwaliteitsplan is de mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling (woningbouw) in het vierde kwadrant van het dorp opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot wordt nadrukkelijk ingegaan op de ruimtelijke kwaliteitsaspecten zoals zijn bedoeld in artikel 6.54 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van Buitenvaert is dat de ontwikkeling geen afbreuk doet aan de landschappelijke karakteristieken en cultuurhistorische waarden van de polder Zijpe. Voor de ontwikkeling van Buitenvaert is een stedenbouwkundig plan en een nadere uitwerking van bovengenoemd beeldkwaliteitsplan³ opgesteld.



² Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Grote Sloot, HzA stedenbouw & landschap, 2008. Vastgesteld door de Raad van de gemeente Zijpe op 30 september 2008 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage2B..Blz69Tm72.pdf

³ Beeldkwaliteitsplan Buitenvaert, HzA stedenbouw & landschap, 2010 (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage3B..ember2010.pdf)

De identiteit van Schagerbrug wordt in het plan Buitenvaert gewaarborgd door:

- a. de lintbebouwing langs de Schagerweg, één van de structuurdragers in de polder;
- b. de groene dorpsrand, de afronding van het woongebied. In de regels bij het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie en instandhouding van een afschermdende groenzone;
- c. de vormgeving van de uitbreidingswijk als nieuwe buitenplaats, met een markant woongebouw aan de Schagerweg, en vormtaal en samenhang in de openbare ruimte rond dit gebouw en langs de Schagerweg.
- d. achter de 'buitenplaats' ligt de dichtere bebouwing van de woonbuurt.

Vanuit het centrale thema van het dorps bouwen in Buitenvaert, worden de deelgebieden 'lint' , 'buitenplaats' en 'buurt' in een eigen sfeer vormgegeven. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 40 woningen mogelijk. Er is sprake van een variabel woningbouwprogramma, met minimaal 30 % sociaal.



2.2 Toekomstige situatie

De laatste jaren zijn er weinig woningen gebouwd in Schagerbrug. Er is een woningbehoefte bij alle doelgroepen, maar vooral in het (sociale) huursegment en het segment van de 'sociale koop'. Daarnaast is er vanuit de Dorpsraad Schagerbrug concreet de vraag naar seniorenwoningen geuit. Voorliggende partiële herziening maakt een vraaggestuurde verdichting met meer kleinere woningen voor senioren en starters binnen de contouren van het bestaande bestemmingsplan mogelijk⁴.

Het gaat om een minimale verdichting. De verdichting vindt zowel plaats binnen de 'buitenplaats' als in de 'buurt' en het 'lint'. Er worden 17 woningen toegevoegd. Van dit aantal worden er al 12 binnen het huidige appartementengebouw gerealiseerd. Het bouwvlak van het appartementengebouw wordt niet vergroot. De andere 5 woningen worden elders in het plangebied gerealiseerd. De openbare ruimte is zodanig gedimensioneerd dat extra parkeergelegenheid eenvoudig kan worden opgevangen.

De buitenplaats: nieuw 'Huize van Strijen'

Het appartementencomplex 'Nieuw Huize van Strijen' wordt met 12 woningen extra ingevuld, maar past binnen de bouwvelop van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan vraagt om een markant gebouw met kenmerken van herkenbare 'Schagerbrugger' notabele gebouwen, zoals het oude raadhuis en Huize van Strijen. Het schetsontwerp laat zien dat ook met een invulling met meer, kleinere woningen het gebouw uitstraling behoudt.

⁴De wijze waarop het plan aansluit op de regionale woningbehoefte is nader uitgewerkt in paragraaf 5.2.1.

Aanpassingen in stedenbouwkundig plan, deelgebied 'buitenplaats':

- meer kleinere woningen in het appartementengebouw: van 6 naar 18 (sociale) appartementen, voor starters (voetprint appartementengebouw blijft gelijk);
- in plaats van twee rijen met elk 5 woningen, twee rijen met elk 4 woningen specifiek voor senioren (woningen met grotere beukmaat): van 10 naar 8 (bouwvlak blijft gelijk).



De buurt en het lint: relaxed verdicht

De achterliggende woonbuurt is 'rustig' verkaveld, passend bij het (eigentijdse) dorpse wonen. Er is een mix van projectmatige vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, en daarnaast enkele zelfbouwkwavels. Hierdoor blijft (conform de toetsingskaders in het beeldkwaliteitsplan) de variatie aanwezig. In dit gebied worden 7 extra woningen gerealiseerd. De twee blokken van 5 woningen worden twee blokken van 4 woningen waardoor deze geschikt worden voor senioren.

Aanpassingen in het stedenbouwkundig plan, deelgebied 'lint' en 'buurt':

- 18 tweekappers en 13 vrijstaande woningen (waarvan 3 uit te geven als vrije kavels) (was: 8 tweekappers en 16 vrijstaande woningen).



afb.5 Stedenbouwkundig plan 57 woningen, eindbeeld na verdichting (VO 19 april 2021)

7 extra woningen:
10 tweekappers extra,
3 vrijstaande woningen minder

2 woningen minder ten
behoefte van
seniorenwoningen

12 woningen extra in
appartementengebouw

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Buitenvaert is de woningbouwontwikkeling getoetst aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk is het beschreven in hoeverre deze partiële herziening van het bestemmingsplan passend is binnen het hierbij geldende relevante ruimtelijke beleid op verschillende overheidsniveaus.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Afweging

De ontwikkeling van 17 extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied⁵ van Schagerbrug is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan draagt niet direct bij aan de doelstelling van het Rijk maar vormt ook geen belemmering voor het

⁵ Inartikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. De planlocatie Buitenvaert betreft een vastgesteld bestemmingsplan voor een stedelijk ontwikkeling. Daarmee is sprake van bestaand stedelijk gebied.

behalen van de Rijksdoelstellingen. Geconcludeerd kan worden dat de Nationale Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Bij elk ruimtelijk plan geldt nationaal belang 13 met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde planontwikkeling raakt geen andere rijksbelangen. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Nationaal belang 13 van de SVIR van het Rijk vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de zogeheten Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: de Ladder) worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder moet voldoen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling gegeven (en voor zover buiten het bestaand stedelijk gebied gesitueerd ook een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien).

Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw, planologisch, ruimtebeslag. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologisch regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een overzichtsuitspraak gedaan over de Ladder voor duurzame verstedelijking. Indien het om een woningbouwlocatie gaat, geldt het volgende uitgangspunt:

"Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 17 extra woningen, daarmee dient de ontwikkeling conform vaste jurisprudentie aangewezen te worden als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient derhalve doorlopen te worden waarbij de 'behoefte' onderbouwd moet worden. Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied ligt is een onderbouwing van de 'behoefte' van de ontwikkeling voor voorliggend bestemmingsplan voldoende.

In paragraaf 4.2.1 wordt nader ingegaan op wijze waarop de locatie aansluit op de (regionale) behoefte en past binnen de regionale woningbouwafspraken. Uit de toelichting blijkt dat het plan zowel voorziet in een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de provinciale visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

De woningbouw wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De beoogde ontwikkeling sluit hier op aan.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland 2020. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Omgevingsverordening NH is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en met ingang van half november 2020 van kracht.

Met de omgevingsverordening heeft de provincie een eenvoudiger, duidelijker en meer integraal systeem van regels vast willen stellen. Met meer ruimte voor lokaal en regionaal maatwerk en bestuurlijke afwegingsruimte. De nieuwe regels richten zich op het 'hoe': hoe kom je tot een goede fysieke leefomgeving? De fysieke leefomgeving staat voor alles wat mensen zien, voelen en ruiken zoals gebouwen, wegen, parken, bossen, rivieren en een schone lucht. Voorheen richtten de regels zich vooral op het 'wat': wat mag niet en welke uitzonderingen gelden? Het gaat dus meer om het doel en minder om het middel. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn daarvoor de eerste stappen gezet.

In de nieuwe verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De bedoeling is dat de BPL de meest waardevolle onderdelen van het Noord-Hollandse landschap beschermt op basis van ecologische, cultuurhistorische, aardkundige of landschappelijke kwaliteiten. Hierin zijn ook kernkwaliteiten als weidevogelleefgebieden of open strandvlaktes vastgelegd.

De Zijpe- en Hazepolder, waar de planlocatie Buitenvaert in ligt, is niet opgenomen in Bijzonder Provinciaal Landschap. Het regime weidevogelleefgebied (PRV) op de locatie is daarmee komen te vervallen.

Buitenvaert ligt binnen bestaand stedelijk gebied in het landelijk gebied van Noord-Holland Noord. De provinciale belangen in en rond de planlocatie zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied van de provincie, en in de volgende werkingsgebieden:

- Agrarische bedrijven
- Bodemsanering
- Landelijk gebied
- Noord-Holland-Noord landelijk gebied
- Peilbesluit
- Permanente bollenteelt
- Beschermingszone regionale waterkering

Uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn de volgende instructieregels van invloed op de verdichting in het plan Buitenvaert:

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.3 Omgevingsverordening NH2020)

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Afweging:

Voor grootschalige en kleinschalige woningbouw maakt de provincie afspraken in de (regionale) woonakkoorden. Hiermee committeert de provincie zich aan de regionaal afgesproken woningbouwplannen. De regionale woonakkoorden staan beschreven in paragraaf 3.4.1 (regionaal woningbouwbeleid). De planlocatie Buitenvaert is opgenomen in het 'Regionaal Kwaliteitskader woningbouw Kop van Noord-Holland' 2020-2030. Met dit convenant beogen partijen een actieve regionale samenwerking te voeren ten behoeve van een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningmarkt van de regio Kop van Noord-Holland. Het KWK vormt de basis voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Binnenstedelijke verdichting heeft de voorkeur boven uitbreiding in het landelijk gebied. Paragraaf 4.2.1 (toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking) beschrijft het afwegingskader KWK, en op welke wijze de verdichting van de planlocatie Buitenvaert hier in past.

Noord-Holland Noord landelijk gebied (artikel 6.7b Omgevingsverordening NH2020)

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

De hier bedoelde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

Afweging:

Het vigerende bestemmingsplan Buitenvaert maakt de realisatie van 40 woningen grenzend aan de bestaande dorpskern van Schagerbrug mogelijk.

Over de planlocatie Buitenvaert zijn regionale afspraken opgenomen in het KWK voor 57 woningen op deze locatie. Verdichting van het bestaande plan Buitenvaert met 17 woningen is binnen de regionale afspraken mogelijk.

Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied (artikel 6.54 Omgevingsverordening NH2020)

Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseis verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gedeputeerde Staten kunnen hierbij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

Afweging:

De kernkwaliteit van het landschappelijke ensemble waarin Buitenvaert ligt zijn benoemd in de Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). Paragraaf 4.6 toetst het plan aan de Leidraad.

In het voortraject heeft de provincie ambtelijk geadviseerd over het plan Buitenvaert. De ruimtelijke opzet van het plan, zoals uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan 'Dorpen langs de Grote Sloot' en beeldkwaliteitsplan 'Buitenvaert', is passend binnen de uitgangspunten en ambities in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Met de beoogde verdichting van het plan wordt met name door de uitstraling van het appartementencomplex de ruimtelijke opzet van het plan versterkt.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad 2018 is in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) verankerd in artikel 15 (ruimtelijke kwaliteitseis). In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in het landelijk gebied is in Omgevingsvisie en Omgevingsverordening geconsolideerd. De ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV) en de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn op een beleidsneutrale wijze omgezet en verduidelijkt in de nieuwe Omgevingsverordening NH2020. De belangrijkste uitgangsprincipes voor het planvoornemen uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn:

- de planlocatie ligt in het ensemble Zijpe- en Hazepolder. Het ensemble bestaat uit karakteristiek jong duinlandschap en aandijkingslandschap;
- de aandijking Zijpe- en Hazepolder (verder de Zijpolder) heeft een kenmerkende landschappelijke opbouw met een raster van langgerekte, noord-zuidgeoriënteerde linten en vaarten met haaks daarop staande dwarswegen die de Westfriese Omringdijk met de Noordzeekust verbinden. Op de kruising van lange linten en dwarswegen liggen de kruisdorpen. De noord-zuidgeoriënteerde polderlinten hebben ieder een eigen karakter;
- het polderlandschap is open, met lange zichtlijnen tussen de linten. Het open zicht vanaf de dwarswegen op de open ruimte tussen de lange linten kan worden behouden door bebouwing in de kruisdorpen of aan de lange noord-zuidlinten te concentreren.
- Duinenrij en Westfriese Omringdijk vormen duidelijke randen van de ruimtebeleving. De Westfriese Omringdijk heeft een duidelijke panoramazone.

Afweging

Door HzA stedebouw & landschap is het beeldkwaliteitsplan 'Dorpen langs de Grootte Sloot' opgesteld waarin is aangetoond dat met de woningbouwontwikkeling in het vierde kwadrant van Schagerbrug de landschappelijke en cultuurhistorische kernwaarden van de Zijpepolder niet worden aangetast. Voor het plan Buitenvaert is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin regels zijn opgenomen ten behoeve van de uitwerking van gebouwen en openbare ruimte passend binnen deze kernwaarden. Omdat de verdichting plaatsvindt binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur treedt er geen strijd op met de genoemde uitgangsprincipes (zie paragraaf 5.6).

3.3.4 Provinciaal woningbouwbeleid

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Stedelijk Gebied.

Woonagenda 2020-2025

De huidige regionale woningbouwontwikkeling blijft achter bij de eerdere doelstellingen. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Dat staat in de definitieve Woonagenda die is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten.

Versnellen woningbouw

Op 12 december 2017 hebben Gedeputeerde Staten het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouwproductie vastgesteld. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie, ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw.

Regionale afspraken wonen: KWK en Woonakkoord

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Maar ook in het landelijk gebied. Gemeenten maken samen met de provincie regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. De afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (kortweg KWK) en het nog vast te stellen Woonakkoord. De provincie volgt de ontwikkelingen rondom woningbouw nauwgezet. Jaarlijks voert zij de Monitor Woningbouw uit. Op de provinciale kaart Plancapaciteit 2021 (bron: Rigo, www.plancapaciteit.nl, 2021) is de locatie Buitenvaert als onherroepelijk plan opgenomen, met een capaciteit van 57 woningen (de beoogde verdichting van de planlocatie is op de kaart reeds verwerkt).

Afweging

De verdichting vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 5.2.1 van voorliggend bestemmingsplan is verantwoord op welke wijze het plan past binnen de regionale afspraken (zie voor het regionaal woningbouwbeleid ook paragraaf 3.4.1). Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal woningbouwbeleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal woningbouwbeleid

De Regio Noord-Holland Noord heeft de ambitie om met spoed woningen te bouwen. De ruimte die er voor woningbouw is gegeven is lange tijd beperkt geweest. Voor NHN ligt er een bid bij het ministerie voor 40.000 extra woningen in de regio (BIDBOOK Holland boven Amsterdam, wonen in Noord-Holland Noord). Het Woonakkoord dat de gemeenten in de Kop naar verwachting zomer 2021 met de provincie gaan sluiten moet minimaal 5.000 nieuwbouwwoningen opleveren. Dit staat in Regioakkoord 'De Kop Werkt'. Het woonakkoord maakt deel uit van het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van NH 2020-2030. Het KWK en het Woonakkoord zijn een integraal geheel en verwijzen naar elkaar.

Het woningbouwbeleid is op regionaal niveau vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (kortweg KWK). Het betreft hier een convenant over de ruimte voor woningbouw tot 2030 waaraan de gemeenten en de provincie Noord-Holland zich hebben verbonden (vastgesteld november 2020). Hierbij wordt aangesloten op de harde plancapaciteit en op de ontwikkelingen uit de bevolkingsprognoses. Met het KWK wordt gestuurd en gemonitord op realisatie van de kwalitatief beste plannen.

Uitgangspunt van het nieuwe Kwalitatief woningbouwprogramma van de Kop (KWK) is adaptief programmeren. Dit wil zeggen dat er aan de hand van monitoring continu wordt gewerkt aan de juiste balans tussen vraag en aanbod van nieuwbouwwoningen en ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties. Daarnaast vindt er afstemming plaats over de bestaande woningvoorraad. Met deze werkwijze kunnen de regiogemeenten flexibel inspelen op actuele ontwikkelingen, waardoor er steeds wordt gewerkt aan de juiste hoeveelheid woningbouwplannen in de Kop. Tegelijkertijd worden de langetermijnambities in het oog gehouden. De Kop heeft als ambitie om tot 2030 minimaal 5.000 extra woningen te realiseren.

De realisatie van woningbouw betreft de uitkomst van een richtinggevende overheid, marktbepalende – (vraag) en markt uitvoerende partijen (aanbod). Dit wordt samengevat onder de noemer adaptief vraag gestuurd bouwen. Voor Schagen geldt een doelwaarde van 1771 woningen tot 2030. Daarnaast zijn in de KWK mogelijke scenario's benoemd die aansluiten op de verwachte extra woningvraag in de regio (position paper vanuit 'De Kop werkt'). Daarbij kan de richtwaarde voor Schagen oplopen tot 2297 woningen.

Afweging

Sinds de realisatie van het plan Hoenderpark in 2008 zijn er in Schagerbrug geen woningen meer gebouwd. Dit legt een grote druk op de woningmarkt in Schagerbrug. De realisatie van het plan Schagerbrug (al lang in programma) voorziet in een deel van deze vraag.

Een vraag, die onder andere de afgelopen jaren is vastgelegd in:

- Woonvisie 2014
- Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2010-2019
- Regionaal Actieprogramma Kop van Noord-Holland 2017-2020

In het totaalprogramma zijn in Schagerbrug geen vastgestelde besluiten of onherroepelijke plannen opgenomen. De locaties Buitenvaert (2020-2024) opgenomen (40 woningen) en B-velden (2020-2030) (44 woningen). Buitenvaert is vastgesteld en hiermee een hard plan. De realisatie van het plan

is gestart. Er zijn naast Buitenvaert en B-velden geen andere potentiële locaties in beeld in Schagerbrug.

postcode gebied	Plan naam	bi St (BSG)	bu St	Vertrouwelijk	Aantal te realiseren woningen	Aantal te slopen woningen	Saldo 2020 tot 2024 KWK	Saldo 2020 tot met 2030 KWK	Planstatus
Schagerbrug	Schagerbrug - Grote Sloot (USP Gronden)	-	ja	-	40	0	40	40	3 plan/besluit in voorbereiding
Schagerbrug	Bvelden	-	ja	-	44	0	44	44	3 plan/besluit in voorbereiding

afb.6 Overzicht plannen Schagerbrug tot 2020-2030 in KWK (totaalprogramma, 2020)

Beide locaties passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals in paragraaf 4.2.1 in de Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking nader is uitgewerkt.

In de regionale afspraken zijn alléén de meest kansrijke locaties meegenomen op basis van een zgn. kernenscan. De kernenscan laat zien in welke kernen nieuwbouw de meeste toekomstwaarde heeft. De kern Schagerbrug scoort hierin de hoogste score. Het Kwalitatief Woningbouwprogramma regio Kop van Noord-Holland (KWK) is daarmee het resultaat van een actuele behoefteeraming.

Als onderbouwing in het KWK wordt voor de periode 2020-2030 voor Schagerbrug uitgegaan van een behoefte aan 115-120 woningen. Deze behoefte is op de volgende wijze onderbouwd:

- er zijn de laatste jaren weinig woningen gebouwd in Schagerbrug, ondanks de ruimte hiervoor in het KWK. Dit zorgt voor een duidelijk gevoelde druk op de woningmarkt in de volle breedte in Schagerbrug;
- volgens recent woningmarktonderzoek van Atrivé (24 jan. 2020) kent Schagerbrug als enige kern binnen de gemeente Schagen de meeste verhuizingen vanuit andere kernen, m.n. vanuit de stad Schagen. De landelijke woonomgeving in combinatie met de nabijheid van stedelijke voorzieningen van de stad Schagen is een belangrijk argument om in het dorp te blijven wonen en te willen wonen. Dit sluit aan op de beoordeling van de locatie Buitenvaert als 'kansrijke locatie';
- het coalitieakkoord van de gemeente Schagen vertaalt de berekende woningbehoefte in de gemeente in een ambitie tot het realiseren van 300 woningen per jaar, waarbij naast Schagen in de woningbehoefte van alle dorpen moet worden voorzien.

Op basis van de prognose van de woningbehoefte tot 2030 is voor de vraag naar 35-40 woningen tot 2030 in Schagerbrug nog geen (harde of zachte) plancapaciteit aanwezig.

3.5 Beleid gemeente Schagen

3.5.1 Woonvisie Schagen

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 een Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De gemeente ziet voor de periode tot 2030 nog mogelijkheden voor de bouw van 2.390 nieuwe woningen. De ontwikkeling van de planlocatie Buitenvaert past, zowel kwantitatief als kwalitatief, binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. De woonvisie is vertaald in het regionaal convenant woningbouw regio Kop van Noord-Holland (zie hoofdstuk 3.4.2).

In een Woonvisie bepaalt de gemeente wat ze belangrijk vindt op het gebied van wonen. In het najaar van 2019 is het proces voor actualisatie van de woonvisie van start gegaan. Als onderdeel van het

proces zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd waar inwoners, dorpsraden, gemeenteraad, bedrijfsleven en maatschappelijke organisaties konden meedenken en input voor de nieuwe Woonvisie hebben geleverd. Het tekort aan alle woningtypen in Schagerbrug, en het bouwen in de kleine kernen in verband met de leefbaarheid is een belangrijke opbrengt uit de consultatieronde.

Daarnaast wordt in de gemeente Schagen ook gewerkt aan het opstellen van de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie geeft net als de Woonvisie de ambities van de gemeente weer, maar dan voor alle thema's die een ruimtelijke impact hebben en niet alleen voor het onderwerp wonen. 'Sterke kernen, goede voorzieningen' vormt de basis in de (concept) Omgevingsvisie Schagen. Schagen wil in 2040 een gemeente zijn die steeds inspeelt op de groeiende behoefte naar woningen die passen bij de vraag en die bijdragen aan de sterke kernen. Speerpunten zijn: 'meer woningen', 'woningen die passen bij de vraag' en 'woningbouw als basis voor sterke kernen'. In de omgevingsvisie wordt Schagerbrug aangemerkt als een van de 'grotere dorpen' in de gemeente, waar de woningbouw plaats vindt.

De ontwerp Omgevingsvisie ligt tot medio augustus 2021 ter inzage.

Omdat de Woonvisie en de Omgevingsvisie niet los van elkaar gezien kunnen worden heeft het college besloten om geen aparte Woonvisie op te stellen, maar de Woonvisie in de Omgevingsvisie te laten landen.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskader is de voorgestelde herziening van het bestemmingsplan niet bezwaarlijk:

- de ontwikkeling van 17 extra woningen op de planlocatie Buitenvaert is ten opzichte van de Rijksdoelstelling slechts een kleine ontwikkeling. Het toevoegen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied past binnen het nationaal beleid;
- het vigerende bestemmingsplan Buitenvaert maakt de realisatie van 40 woningen op deze locatie grenzend aan de dorpskern van Schagerbrug mogelijk. Het (provinciale) werkingsgebied "Landelijk gebied" is van toepassing. Binnen dit werkingsgebied zijn ontwikkelingen mogelijk als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Over Buitenvaert zijn regionale afspraken gemaakt in het KWK voor 57 woningen op deze locatie. Verdichting van het bestaande plan Buitenvaert met 17 woningen is binnen de regionale afspraken voorzien;
- op basis van de regionale kernenscan heeft Schagerbrug toekomstwaarde. Het plan Schagerbrug is reeds lange tijd in beeld. De verdichtingopgave is het resultaat van een actuele vraag naar meer kleinere woningen, en woningen geschikt voor senioren. Deze vraaggestuurde aanpak past binnen de ambities van de regio.
- voor de gemeente Schagen gaat het om bouwen voor de eigen behoefte en leefbaarheid in Schagerbrug. In Schagerbrug is een tekort aan alle woningtypen. Met de verdichting wil initiatiefnemer het aanbod aan kleinere appartementen en seniorenwoningen vergroten. Dit past binnen de woonvisie van Schagen.

4. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Omdat de woonbestemming gehandhaafd blijft, kunnen ook de in het kader van het bestemmingsplan Buitenvaert uitgevoerde onderzoeken nog steeds als basis voor deze partiële herziening worden gebruikt. Deze zijn te raadplegen via

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_toelichting.html#NL.IMRO.PT.5e9b6eef8971458f9dac356489714da5

Uiteraard worden de aanpassingen in de toekomstige situatie wel verantwoord in dit hoofdstuk.

4.2 Duurzaam ruimtegebruik

4.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitenvaert is de planlocatie binnen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied komen te liggen. Voor de toevoeging van de 17 woningen moet onderzocht worden of verdichting op de locatie van Buitenvaert gewenst is, en of deze ontwikkeling regionaal is afgestemd.

De gemeente Schagen heeft in de Programmabegroting 2021 de volgende ambities voor de woningbouw in de gemeente voor de korte en middellange termijn vastgelegd:

- Uitwerking te geven aan de WoonDeal Noord-Holland Noord en het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma 2020 – 2030. In de WoonDeal is afgesproken ruim 40.000 extra woningen te bouwen. De regio heeft als ambitie vastgelegd minimaal 5.000 woningen extra te realiseren tot 2030 bovenop de provinciale prognose van 3.500 woningen. Als uitvoering van de Provinciale Woonagenda wordt in 2021 gewerkt aan het Regionaal Woonakkoord, waarin afspraken worden opgenomen voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad.
- In 2021 starten we met de bouw van 300 woningen voor alle inkomensgroepen en doelgroepen verspreid over de diverse kernen van Schagen. Dit gebeurt zowel in gemeentelijke projecten als particuliere ontwikkelingen.
- Om ook voor de middellange termijn er voor te zorgen dat voldoende woningen kunnen worden gebouwd, is het nodig om nu al plannen voor te bereiden.
- In 2021 verwerken wij de woonvisie in de omgevingsvisie om ook op de middellange en langere termijn te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plekken.
- Het opzetten van een goede monitoring. We blijven alert op veranderingen in de markt: verandering van de vraag en/of woningbehoefte om te zorgen voor een gezonde woningmarkt, nu en in de toekomst. In 2021 wordt gewerkt aan een woningbouwmonitor om vraag en behoefte in de gemeente Schagen inzichtelijk te maken.

Als onderbouwing in het KWK wordt voor de periode 2020-2030 voor Schagerbrug uitgegaan van een behoefte aan 115-120. Deze behoefte is op de volgende wijze onderbouwd:

- er zijn de laatste jaren weinig woningen gebouwd in Schagerbrug, ondanks de ruimte hiervoor in het KWK. Dit zorgt voor een duidelijk gevoelde druk op de woningmarkt in de volle breedte in Schagerbrug;
- volgens recent woningmarktonderzoek van Atrivé (24 jan. 2020) kent Schagerbrug als enige kernbinnen de gemeente Schagen de meeste verhuizingen vanuit andere kernen, m.n. vanuit de stad Schagen. De landelijke woonomgeving in combinatie met de nabijheid van stedelijke voorzieningen van de stad Schagen is een belangrijk argument om in het dorp te blijven

wonen en te willen wonen. Dit sluit aan op de beoordeling van de locatie Buitenvaert als 'kansrijke locatie';

- het coalitieakkoord van de gemeente Schagen vertaalt de berekende woningbehoefte in de gemeente in een ambitie tot het realiseren van 300 woningen per jaar, waarbij naast Schagen de woningbehoefte van alle dorpen moet worden voorzien.

Op basis van de prognose van de woningbehoefte tot 2030 is voor de vraag naar 35-40 woningen tot 2030 in Schagerbrug nog geen (harde of zachte) plancapaciteit aanwezig. Op basis van het KWK is de gemeente vrij hier binnenstedelijk in Schagerbrug invulling aan te geven.

Mogelijkheden vergroten plancapaciteit Schagerbrug

Verdichting van het plan Buitenvaert vormt een mogelijkheid om extra woningen te bouwen in Schagerbrug. Daarbij is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Op basis van duurzaam ruimtegebruik dienen nieuwe woningbouwlocaties allereerst als transformatie of verdichting binnen bestaand stedelijk gebied te worden gezocht.

Gemeenten hebben binnen bestaand stedelijk gebied veel beleidsvrijheid. Op basis van de OVNH2020 kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

In het nieuwe KWK is ruimte (buiten de bekende plannen) voor circa 80 woningen in Schagerbrug. De gemeente heeft op basis van het KWK beleidsvrijheid om binnenstedelijke locaties te realiseren.

De mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) in Schagerbrug zijn als volgt beoordeeld:

- Potentiële alternatieve woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied van Schagerbrug betreffen overwegend Ruimte voor Ruimtelocaties, of herstructureringslocaties die zijn ontstaan door het verplaatsen van bedrijven. De locaties hebben een beperkte plancapaciteit. Deze locaties zijn als alternatieve binnenstedelijke locatie niet direct beschikbaar. Daarnaast ligt een deel van de locaties ver buiten de dorpsgrenzen van Schagerbrug (voormalige agrarische bedrijven). Er is op dit moment geen harde plancapaciteit, en een indicatief aantal van 3 woningen voor mogelijke toekomstige plannen.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van Schagerbrug is het B-veld van Vesdo als mogelijke woningbouwlocatie in beeld. In ruimtelijk opzicht maakt deze locatie onderdeel uit van de groene zoom van Schagerbrug, die gehandhaafd en waar mogelijk versterkt dient te worden. De locatie kent een ander programma als Buitenvaert, en vormt daarmee een aanvulling. Op dit moment wordt uitgegaan van circa 45 woningen waarvan 40% sociale huur /goedkope koop. De verwachting is dat dit aantal (op basis van nog te maken stedenbouwkundige verkenningen) nog iets zal worden verlaagd. Een verdichting lijkt, op basis van beoogde ruimtelijke kwaliteit, vooralsnog niet aan de orde.
- Met het vaststellen van het bestemmingsplan Buitenvaert mogen op deze locatie 40 woningen worden gebouwd. Vanuit de initiatiefnemer wordt aangegeven dat binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Buitenvaert een (beperkte) mogelijkheid voor verdichting is (*dit wordt hierna nader uitgelegd*). Verdichting van het plan Buitenvaert geeft (deels) invulling aan de woningbehoefte voor de komende jaren in Schagerbrug.

Vraaggestuurde verdichting Buitenvaert, kwalitatieve behoefte

Aangezien er de laatste 15 jaar te weinig woningen zijn gebouwd in Schagerbrug ligt de behoefte bij alle doelgroepen, maar vooral op het sociale huursegment en het segment van de 'sociale koop'. Daarnaast is er vanuit de Dorpsraad concreet de vraag naar seniorenwoningen geuit. De vraag naar meer kleinere woningen en naar seniorenwoningen kan steviger worden ingezet met een plan voor 57 woningen, dan in het plan voor 40 woningen wordt beoogd (het vigerende bestemmingsplan).

Verdichting is als volgt mogelijk binnen de contouren van het huidige stedenbouwkundige plan:

- meer, kleinere, woningen in het appartementengebouw: van 6 naar 18 (sociale) appartementen, voor starters (voetprint appartementengebouw blijft gelijk);
- in plaats van twee rijen met elk 5 woningen, twee rijen met elk 4 woningen specifiek voor senioren (woningen met grotere beukmaat): van 10 naar 8 (woningen met grotere beukmaat, bouwblok blijft gelijk);
- 18 tweekappers en 13 vrijstaande woningen (waarvan 3 uit te geven als vrije kavels) (was: 8 tweekappers en 16 vrijstaande woningen).

De beoogde planlocatie Buitenvaert past binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen binnen de regio in het algemeen en specifiek in Schagerbrug:

- Buitenvaert is als kansrijke locatie opgenomen in de lijst met plannen (40 woningen tot 2030);
- binnen de regio is ruimte voor eigen invulling binnen bestaand stedelijk gebied;
- op regionaal niveau scoren de kernen in dit gebied bovengemiddeld;
- Schagerbrug als kwalitatief woongebied scoort boven gemiddeld;
- ontwikkelingen vinden plaats volgens een marktconforme product markt combinatie.

Betekenis voor het project: Regionale afspraken

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de regionale afspraken:

- Plannen die zijn opgenomen op de lijst planlocaties in het KWK voldoen aan de gewenste regionale afstemming conform de ladder voor duurzame verstedelijking en Omgevingsverordening NH2020;
- De plannen zoals opgenomen in het KWK voldoen aan een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. De planlocatie Buitenvaert is regionaal afgestemd.
- In het KWK wordt voor de periode 2020-2030 voor Schagerbrug uitgegaan van een behoefte aan 115-120 woningen. Deze wordt deels ingevuld met de locatie Buitenvaert (hard plan, 40 woningen) en B-velden (plan in ontwikkeling, ca. 44 woningen).
- Op basis van de prognose van de woningbehoefte tot 2030 is voor de vraag naar 35-40 woningen tot 2030 in Schagerbrug nog geen (harde of zachte) plancapaciteit aanwezig. Op basis van het KWK is de gemeente vrij hier binnenstedelijk in Schagerbrug invulling aan te geven.
- Met beoogde toevoeging van 17 woningen aan het plan Buitenvaert is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.
- Hiermee is de nut en noodzaak van de ontwikkeling aangetoond.

4.2.3 Duurzaamheid en energiebesparing

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om al in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken) kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Schagen participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr, met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- vanaf 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0). Sinds 2015 moeten woningen al bijna energieneutraal (maximaal EPC 0,4) worden gebouwd. Bouwen onder de huidige EPC-norm is uitgangspunt;

- aardgasloos bouwen is vereist. De woningen worden voorzien van laagtemperatuurverwarming in combinatie met warmtepomp systemen en extra fotovoltaïsche zonnepanelen;
- tevens wordt de isolatiewaarde van de woningen verhoogd.

4.2.4 Klimaatbestendigheid locatie

In het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie is afgesproken dat heel Nederland in 2050 water robuust en klimaatbestendig is ingericht. Het Deltaplan gebruikt hiervoor 7 ambities waarvan 'kwetsbaarheden in beeld brengen' er één is.

Om die kwetsbaarheden in beeld te krijgen moeten alle gemeenten uiterlijk in 2019 een stresstest hebben uitgevoerd. Dit moet gebeurd zijn voor de vier klimaatthema's: wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Met de nieuwe tool kunnen gemeenten en private partijen per thema in één oogopslag zien waar maatregelen nodig zijn.

Op basis van de Nationale Hittestresskaart (www.nationalehittestresskaart.nl) is er op dit moment op de locatie sprake van een normaal hittebeeld. De kaart toont voor elk adres in Nederland de impact op de leefomgeving bij warm weer, uitgedrukt in de gevoelstemperatuur. Zo spelen wind, straling, temperatuur, groen en schaduw een grote rol bij de berekening.

Om de gemeente Schagen klimaatadaptief te maken wordt bij elke gebieds(her)ontwikkeling vooraf een (mini)klimaatstresstest uitgevoerd en worden eventuele knelpunten direct in het project meegenomen. De meest risicovolle knelpunten die uit de regionale klimaatstresstest komen worden apart in het uitvoeringsprogramma van Openbaar Gebied opgenomen. Daarbij gaat het onder andere om het via gesprekken met elkaar inventariseren van de risico's van te veel water, te weinig water en extreme hitte. Tegen hittestress werken (historische) groenstructuren met hoge bomen en waterpartijen als grachten en vijvers.

Het bestemmingsplan Buitenvaert is in goed overleg met de gemeente tot stand gekomen. Uitgangspunt voor het plan is een zoveel mogelijk groene inrichting van de openbare ruimte, passend bij de 'buitenplaats':

Om een groene afscherming, van de bebouwde omgeving met het buitengebied van Schagerbrug te realiseren wordt er aan de buitenkant van het project een groensingel (met bomen) aangebracht. De windsingel is deels openbaar toegankelijk als onderdeel van het park, en deels privé-eigendom. De groensingel functioneert tevens als windsingel.

De bomennorm betreft 1,5 boom per nieuw te bouwen woning, op openbaar terrein. Een deel daarvan wordt gerealiseerd in de achtertuinen: deze groene singels worden met dit bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting beschermd.

Groen wordt zoveel mogelijk in samenhang ontworpen, in combinatie met verbreedde kavelsloten rond het terrein.

Betekenis voor dit project:

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en is daarmee een belangrijk aandachtspunt in het beleid van de gemeente Schagen. Het bestemmingsplan staat duurzaamheid niet in de weg, en andersom ook niet.

4.3 Water

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het

Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur>).

Voor Buitenvaert is een watertoets opgesteld welke is afgestemd met het hoogheemraadschap. Gelet op de wijzigingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is een nieuw advies aangevraagd bij het hoogheemraadschap in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl (zie bijlage 1). In het concept wateradvies is aangegeven dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Dit overleg heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitenvaert reeds plaatsgevonden.

Regionale waterkering

De planlocatie grenst aan boezemwater en aan een regionale waterkering. De ontwikkelingen in het plangebied kunnen gevolgen hebben voor de waterveiligheid in de omgeving.

Met het hoogheemraadschap zijn in het verleden afspraken gemaakt ten behoeve van de waterveiligheid in het gebied.

De aan het boezemwater grenzende gronden, in ieder geval de strook tussen de geplande woningen en het boezemwater, worden opgehoogd tot tenminste NAP +0,4 meter, vanwege de waterkerende functie. Deze ophoging is voldoende om ook bij een eventuele toekomstige aanpassing van de beschermingsklasse te voldoen. Het gaat hierbij om de wijziging van beschermingsklasse 'akkerbouw' naar 'stedelijk en industrie' en de daaraan gerelateerde inundatienorm van 1 maal per 100 jaar en een wateroverlast norm van 1 maal per 25 jaar.

Herberekening wateropgave

In het vastgestelde bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met de watercompensatie-eis van het hoogheemraadschap. De zijdelingse kavelsloten zijn verbreed (tot resp. 6 en 9 m), en is er een waterbuffer (ruim 200 m²) tussen de lintbebouwing aan de Grote Sloot en de planlocatie Buitenvaert ingebracht. De watertoets is gemaakt met een slag om de arm qua invulling van de bebouwing. Immers is nog niet duidelijk hoeveel extra verharding definitief in het plan wordt gerealiseerd: het plan kent in een groot deel van het gebied in de bestemming Wonen 2 een flexibele invulling.

Op basis van het voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan met 57 woningen, ziet de balans er als volgt uit⁶:

Oppervlak	Huidige situatie (m²)	Buitenvaert 57 woningen
Gebouwen	-	4.066
Tuinen/ erven (50% verhard)	-	6.072
Openbaar gebied verhard	-	6.080
Totale verharding	0	16.228
Tuinen/ erven (50% onverhard)		6.072
Weiland / groenvoorziening	29.499	5.144
Bestaand water	1.344	1.049
Nieuw water	-	2.074
Waterbuffer		267
Totaal onverhard	30.843	14.606
Oppervlak plangebied	30.843	30.834
Nieuw water nodig: $(0,11 \times 16.228) + (1.344 - 1.067) =$		2.080

Tabel 1. Tabel waterbalans woongebied Buitenvaert, 57 woningen (indicatief)

In het vigerende bestemmingsplan Buitenvaert wordt meer nieuw water gerealiseerd dan op basis van de eisen van Hoogheemraadschap noodzakelijk is. Om te bepalen of extra watercompensatie noodzakelijk is, is voor het stedenbouwkundige plan voor 17 extra woningen een nieuwe waterbalans gemaakt. De toename van verharding in het plan is beperkt tot extra dakoppervlak en verharding van tuinen. In de oorspronkelijke berekening is ruim rekening gehouden met verharding van het erf en parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Uit de berekening blijkt dat de huidige dimensionering van het water passend is voor een plan met 57 woningen. Een aanpassing of afwijking van het bestemmingsplan voor de 17 extra woningen voor wat betreft de waterbestemming is daarom vooralsnog niet noodzakelijk.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is op basis van de Keur een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

Voor het bestaande plan is een watervergunning verleend op 30 juli 2021. Hierin vinden vooralsnog geen wijzigingen plaats.

4.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

⁶

Daarbij wordt er rekening mee gehouden dat de voorruimte van het appartementencomplex groen wordt ingericht. Tussen de lintbebouwing aan de Grote Slooten de planlocatie is de ruimte als greppel ingericht. Daarom is deze ook in de berekening meegenomen. Demping wordt 1:1 gecompenseerd, watercompensatie is 11% van de toename aan verharding.

Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Betekenis voor het project

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buitenvaert is voor de gronden van het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd⁷. Hieruit volgt dat de gronden geschikt zijn voor het toekomstig gebruik. De gronden hebben reeds een woonbestemming. Na uitvoering van het bodemonderzoek hebben geen veranderingen plaatsgevonden, waardoor de sprake kan zijn van een andere bodemgesteldheid. Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.5 Cultureel erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

4.5.1 Landschap en cultuurhistorie

Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

In de planopzet is rekening gehouden met de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad Landschap en Cultuurhistoriegeven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de omgevingsverordening, artikel 6.54 Ruimtelijke kwaliteitseis. Voor de planlocatie zijn deze ambities in een eerder stadium reeds verwoord in de 2 beeldkwaliteitsplannen voor het gebied.

Met de herziening vindt geen aanpassing van de ruimtelijke structuur van het plan plaats. Er is niet sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, anders dan dat bestaande bouwvelden worden verdicht. Een nadere verantwoording van de ruimtelijke kwaliteit is niet noodzakelijk.⁸

4.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

⁷ Verkennend (water)bodemonderzoek, Landview BV, 14 december 2017
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage5V..ember2017.pdf)

⁸ De ruimtelijke kwaliteit is uitgebreid verantwoord in hoofdstuk 4 en paragraaf 5.6.1 van het bestemmingsplan Buitenvaert te Schagerbrug. (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/t_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02.pdf#NL.IMRO.PT.17e9fe10e89f4e2a824521275fa02525)

Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zonodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Vergunningen voor archeologische monumenten vallen onder het vergunningstelsel van de Monumentenwet 1988.

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

Sommige onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaan over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor dit project:

Het plan Buitenvaert sluit aan bij de ambities en ontwikkelprincipes in de Zijpepolder. Ten aanzien van het aspect landschap en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor beoogde ontwikkeling.

In 2017 is het archeologisch onderzoek voor de planlocatie Buitenvaert geactualiseerd⁹

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord.

Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

4.6 Natuurtoets

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

4.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Op basis van verkennend natuuronderzoek zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt¹⁰.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot de gebieden. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe

⁹ ArcheologischvooronderzoekplangebiedBuitenvaert, RAAP, 1 december 2017
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage6A..ember2017.pdf)

¹⁰ Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 14 december 2017
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage7T..ember2017.pdf)

werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat het bouwplan geen negatieve effecten heeft op beschermde soorten. Wel dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van de weidevogels. Een soort die wel als pioniersoort op kan duiken is de rugstreeppad. Hiervoor zijn geen recente waarnemingen in het gebied. Door gericht onderzoek kan de aanwezigheid van de soort worden beoordeeld.

Voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig.

4.6.2 Aanvullend onderzoek beschermde soorten

Aanwezigheid weidevogels

De planlocatie ligt in voormalig weidevogelleefgebied. In dit kader zijn in de lente en zomer van 2016 en 2018 weidevogelinventarisatie uitgevoerd^{11,12}.

Uit de resultaten per ronde kan geconcludeerd worden dat op het perceel in 2016 en 2018 één paar Scholekster heeft gebroed. In 2018 heeft op het perceel ook een Kievit gebroed. Verder hebben geen weidevogels op het perceel gebroed of hun territorium gehad. Er mag geconcludeerd worden dat het perceel geen grote betekenis en waarde heeft in het kader van de functie van scholeksterleefgebied. In 2018 is ook de omgeving van de planlocatie geïnventariseerd, wat eenzelfde beeld heeft gegeven. Dit ligt in de lijn met en onderbouwt de eerdere, voorlopige veronderstelling dat het perceel als gevolg van de invloed van versturende objecten als bomen en bebouwing waarschijnlijk geen hoge dichtheid aan Scholekster zal kennen en dat het woningbouwproject “netto geen verstoring” tot gevolg heeft.¹³

Rugstreeppad

Nader onderzoek naar de aanwezigheid van de rugstreeppad heeft plaatsgevonden in de periode april – juli 2018. Tijdens dit onderzoek zijn geen rugstreeppadden waargenomen en zijn er ook geen juvenielen, larven en eisnoeren aangetroffen¹⁴.

Actualisatie

In verband met een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitenvaert zijn de ecologische onderzoeken in voorjaar en zomer 2021 geactualiseerd (zie *bijlage 3*). De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- Tijdens de bezoeken zijn geen Rugstreeppadden waargenomen. Hoewel in de bredere omgeving aanwezig, is de Rugstreeppad op de onderzoekslocatie niet aangetroffen.
- Tijdens de drie bezoeken werden geen nesten of territoria van weidevogels aangetroffen. De aanwezige weidevogels foerageerden op het perceel, zonder een nest op het perceel te hebben.

¹¹ Weidevogelinventarisatiewoningbouwlocatie “Achter de Grote Sloot” in Schagerbrug, Groot Eco Advies, 7 juli 2016 (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage11..7Juli2016.pdf)

¹² Weidevogelinventarisatie 2018 woningbouwlocatie “Achter de Grote Sloot” in Schagerbrug, Groot Eco Advies, 1 augustus 2018 (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage12..ustus2018.pdf)

¹³ WoningbouwSchagerbrugenweidevogelleefgebied, Natuurbeleven, (2016) (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage10..enMei2016.pdf)

¹⁴ InventarisatieRugstreeppadBuitenvaert in Schagerbrug, Groot Eco Advies, 9 juli 2018 (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage9S..streeppad.pdf)

Ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.6.3 Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

In de quickscan worden effecten op Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Desalniettemin dient de stikstofdepositie van het project op omliggend Natura 2000-gebied beoordeeld te worden.

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van het rekenprogramma AERIUS 2020. AERIUS 2020 berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden. Daarbij wordt uitgegaan van de cumulatieve situatie: 57 woningen in Buitenvaert.

In de berekening is geanticipeerd op 1 juli 2021 in werking treden van een gedeelte van de Stikstofwet. Per 1 juli is er sprake van een partiële vrijstelling Natura 2000-vergunningsplicht (stikstofdepositie) voor de bouw- en infrasector. Dit betekent concreet dat voor woningbouwontwikkelingen alleen nog maar de eindfase doorgerekend moet worden, en niet meer de bouwfase.

Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten in de gebruiksfase is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura2000-gebieden beoordeeld (zie *bijlage 2*).

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekening blijkt dat de beoogde ontwikkeling de gebruiksfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een ontheffing is dan niet nodig.

Er zijn geen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied te verwachten.

Betekenis voor dit project

- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming (Wnb).
- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/j. Een vergunning Wnbis niet nodig. Er zijn geen significant negatieve effecten op het Natura 2000-gebied te verwachten.
- Er is ecologisch onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van beschermde soorten, en deze zijn niet aangetroffen. Op deze wijze is voldoende rekening gehouden met aanwezige natuurwaarden in het plangebied. Een ontheffing Wnb is niet nodig.
- Te allen tijde dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht vanuit de Wet natuurbescherming. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

4.7 Geluidhinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de hinder als geluid vanwege onder andere wegverkeerslawaaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd. In de Wgh is bepaald dat woningen een geluidsgevoelig object zijn. Daarom moet voor plannen waarin de bouw van een woning is voorzien, onderzoek worden gedaan naar mogelijke geluidhinder vanwege weg- en verkeerslawaaai.

In de Wgh is ook bepaald dat elke weg in beginsel een (geluids-)zone heeft. Dit met uitzondering van:
- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Wanneer in een plan binnen een geluidzone nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten zijn voorzien moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevel(s) van deze woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.

Het plangebied ligt conform de Wet geluidhinder binnen de geluidzone van de Schagerweg. De Grote Sloot heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur en heeft daarom geen geluidzone. Naast de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer wordt het plangebied niet belast door geluid ten gevolge van railverkeer of industrielaawaai.

Betekenis voor dit project

Door middel van akoestisch onderzoek is de geluidbelasting van de Schagerweg inzichtelijk gemaakt¹⁵.

Uit het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting van de Schagerweg ter plaatste van de gevels van de woningen lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Een hogere grenswaarde als gevolg van de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk;

De gecumuleerde geluidbelasting (30 km/uur wegen meegenomen in de berekening) bedraagt op één woning meer dan 53 dB. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het aspect bouwen, dient te worden aangetoond dat de gevels van de te bouwen woning voorzien in voldoende geluidwering. De eisen hieromtrent zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Conform het Bouwbesluit 2012 mag de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van een woning niet kleiner zijn dan de geluidbelasting (cumulatieve geluidbelasting conform tabel 5.1) minus 33 dB met een minimum van 20 dB(A) bij wegverkeerslawaai.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Verkeer

De Schagerweg heeft een doorgaand karakter met daaraan gekoppeld een snelheidsregime van 50 km/uur. Het nieuwe woongebied zal als 30 km/uur gebied worden ingericht.

Op basis van de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van de CROW is er een verwacht aantal van 414 voertuigbewegingen per dag, alleen licht verkeer (zie tabel 2). De kencijfers gaan daarbij uit van de ligging in de rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied. Er wordt er vanuit gegaan dat de verkeersbewegingen zich via de Schagerweg voor 50% richting het westen, Provinciale weg / De Stolpen bewegen, en voor 50% in oostelijke richting naar de dorpskern en Schagen. Na deze kruisingen is het verkeer niet meer te onderscheiden wat betreft rij- en stopgedrag. Vanwege aanwezige verkeerslichten en onoverzichtelijke kruisingen wordt rekening gehouden met 5% filevorming.

Emissiebron		Kengetal	Verkeerssoort	Aantal voertuigbewegingen
Eindsituatie				
Koop, vrijstaand	13	8,2 / woning	licht verkeer	106,6
Koop, twee-onder-een-kap	18	7,8 / woning	licht verkeer	140,4
Koop, tussen/hoek	8	7,4 / woning	licht verkeer	59,2
Koop, etage, midden	18	6,0 / woning	licht verkeer	108

Tabel 2. Aannames voor de verkeersbewegingen per dag, eindsituatie met 57 woningen

¹⁵ BuitenvaertteSchagerbrug; akoestischonderzoek Wet geluidhinder, DPA Cauberg-Huygen, 8 december 2017 (https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage14..ember2017.pdf)

4.8.2 Parkeren

Met de toename van het aantal woningen op de planlocatie zal de parkeerdruk op het openbaar gebied toenemen. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte nader berekend. De kencijfers parkeren van de gemeente Schagen gaan daarbij uit van de ligging in de rest bebouwde kom van weinig stedelijk gebied.

Woningtype	Volgens parkeernota	Aantal woningen	Kengetal (per woning)	Parkeerbehoefte	Plaatsen op eigen erf
Vrijstaande woning, Buitenvaert	Koop, vrijstaand	12	2,3	27,6	12
Vrijstaande woning, Schagerweg	Koop, vrijstaand	1	2,3	2,3	1
Twee-onder-een-kapwoning	Koop, twee-onder-een-kap	18	2,2	39,6	18
Hoekwoning	Koop, tussen/hoek	4	2,0	8	0
Rijwoning	Koop, Tussen/hoek	4	2,0	8	0
Appartement	Koop, etage, goedkoop	18	1,5	27	0
Totaal		57		112,5 (113)	31

Tabel 3. Parkeerbehoefte woningbouwprogramma 57 woningen, rest bebouwde kom

Voor de 57 woningen zijn op basis van de nieuwe parkeerberekening 82 plaatsen in het openbaar gebied noodzakelijk. Hiervoor is binnen het bestaande bestemmingsplan voldoende ruimte binnen de bestemming Verkeer en verblijf. In het stedenbouwkundig plan zijn 82 parkeerplaatsen in het openbaar gebied ingetekend. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

Betekenis voor dit project:

- Het plan sluit direct aan op regionale wegen. Deze wegen zijn zodanig gedimensioneerd dat dit geen overlast veroorzaakt op de omgeving. Nader onderzoek kan om die reden achterwege blijven.
- Het parkeren wordt op eigen erf opgelost, of in de openbare ruimte. Er is sprake van een sluitende parkeerbalans.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld.

Milieuozoning bedrijventerrein De Trambaan

De milieuozoning van enkele bedrijven op het bedrijventerrein De Trambaan is van invloed op de ontwikkeling van woningbouw op de gronden ten noorden van de Schagerweg. Het gaat om de volgende bedrijven:

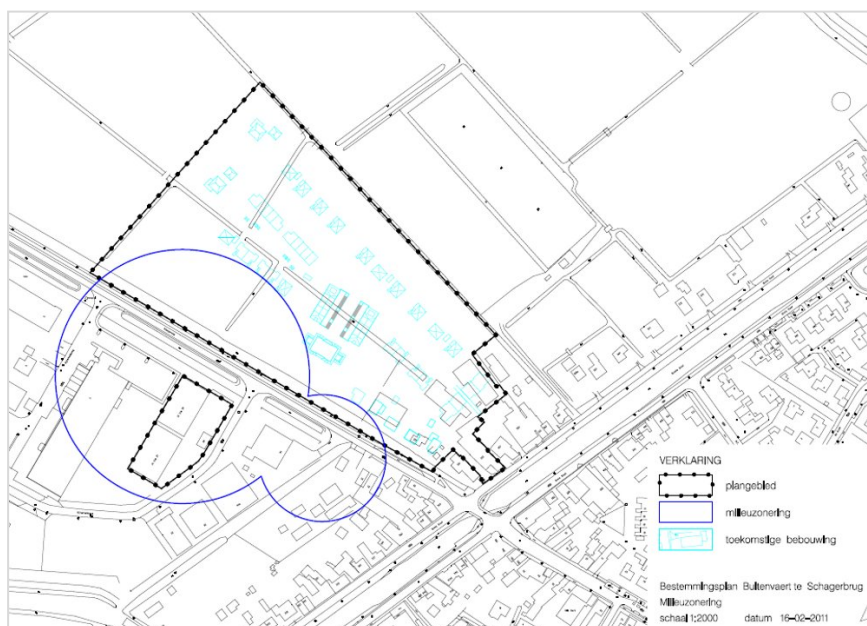
- ARLI Machine en Apparatenbouw B.V. (Nijverheidsweg 21 t/m 27 en 31 t/m 39);
- Gebr. Ligthart, Carrosserie en Tankbouw B.V. (Nijverheidsweg 3-5).

Deze bedrijven zijn door de Milieudienst Kop van Noord-Holland geclassificeerd als bedrijven in de milieucategorie 3.2. Ook het bestemmingsplan 'Dorpen langs de Grote Sloot' staat bedrijven in deze categorie hier toe. Voor dergelijke bedrijven geldt, volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuozoning", een richtafstand van 100 meter. Voor het grootste deel van de bedrijvigheid is deze afstand aanwezig.

Bij de bedrijfsgebouwen gevestigd op Nijverheidsweg 21-39 is een potentieel knelpunt in de feitelijke situatie niet aanwezig. In het deel van het bedrijvencomplex grenzend aan de woningbouw vinden slechts werkzaamheden tot en met milieucategorie 3.1 plaats. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Op basis van de feitelijke situatie is de milieucirkel 50m (categorie 3.1) in plaats van 100 m (categorie 3.2).¹⁶

De relevantie milieuozoning van de Trambaan ten opzichte van de planlocatie zijn op basis van het geldende bestemmingsplan in combinatie met werkelijke situatie in *afbeelding 7* weergegeven.

IN het stedenbouwkundig plan Buitenvaert is rekening gehouden met deze hindercirkels door groene en parkruimte te situeren langs de Schagerweg. Binnen de zones wordt in het bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk gemaakt. De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door milieuhinder vanwege bedrijven.



afb.7 Milieuozoning van 100 m en 50 m in relatie tot nieuwbouw (Bron: Indicatief matenplan van USP, verouderd verkavelingsbeeld)

¹⁶ Tussen de betreffende ondernemer en USP als ontwikkelende partij voor de Buitenvaert, is ook een privaatrechterlijke overeenkomst opgesteld waarin deze situatie is vastgelegd en voor een deel van het bedrijvencomplex milieucategorie 3.1 aangehouden dient te worden

Milieuzonering bedrijven langs Grote Sloot

Aan de Grote Sloot, ten zuidoosten van het plangebied, zijn twee bedrijven gevestigd. Het betreft een aannemersbedrijf (Grote Sloot 355) en een snackbar (Grote Sloot 351). Het aannemers bedrijf wordt verplaatst en het perceel Grote Sloot 355 wordt bestemd voor wonen. De snackbar op Grote Sloot 351 valt volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering (2009) in milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Daarmee vormt de snackbar geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningbouw Buitenvaert.

Situering woningen ten opzichte van spuitzones

Aan de noord- en westzijde van Buitenvaert zijn diverse agrarische percelen gelegen. Op betreffende percelen wordt mogelijk gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Voor de beoogde ontwikkeling moet beoordeeld worden of er vanwege het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voldoende afstand kan worden gehouden tot de nieuw te bouwen woningen.

Voor de woningbouw geldt dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig dient te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden. In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten (nieuwe) gevoelige bestemmingen bescherming genieten tegen de drift van gewasbeschermingsmiddelen. Drift is het verwaaien van spuitvloeistof tijdens de toediening van gewasbeschermingsmiddelen, en kan daarmee (onbedoeld) schade aan de omgeving aanbrengen. Sinds 2019 gelden er nieuwe milieuregels. Gelet op art. 3.78a van het Activiteitenbesluit moet sinds 2019 een techniek worden gebruikt die een driftreductie van 75% kan bereiken. In 2030 moet dat 95% zijn.

In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen de gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Uit jurisprudentie blijkt dat richtafstanden spuitzones kunnen worden verkleind na locatie specifiek onderzoek. De verplichte driftreductie kan mogelijk een kortere afstand mogelijk maken dan 50 meter.

Ligging woningen ten opzichte van de agrarische percelen

De afstand van de (achter-)gevels van de woningen in het plan Buitenvaert tot omliggende agrarische percelen is minimaal 25 m. Dit is vergelijkbaar met een deel van de woningen langs de Grote Sloot. In verband met de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de aanwezigheid van waterlopen dient een teeltvrije zone te worden vrijgehouden van 1,50 m. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en moet er voor het hele perceel een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden. Dit betekent dat de (virtuele) afstand vanaf deze percelen tot de woningen wordt vergroot tot 26,50 m.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen

De percelen worden door een brede sloot gescheiden van de planlocatie en zijn in gebruik als grasland en voor akkerbouwgewassen. De intensiteit van bespuitingen op grasland en in akkerbouwgewassen is minder dan in andere teelten, waardoor de emissie naar de nieuwe woningen beperkt zal zijn. Door een lage spuitboomhoogte aan te houden (ca. 50 cm) wordt efficiënt gespoten met minimale drift.

Aanwezigheid water

Tussen het nieuwe woongebied en de agrarische gronden ligt een sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij het woonperceel kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt.

Aanwezigheid groensingel

Bovendien worden rond de planlocatie bomen en struiken aangeplant in verband met de landschappelijke inpassing en deze beplanting zal voor een driftreductie zorgen. De meeste heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west. De ligging van de planlocatie aan de Schagerwegis dusdanig dat een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen voor een belangrijk deel van de woningen af waait. Bovendien zal eventuele drift ook nog worden gereduceerd door de nieuwe beplantingssingel langs de rand van de planlocatie.

Uit diverse onderzoeken van de WUR blijkt dat door een in de winter groenblijvende haag te planten er zo'n 70-90% driftreductie op kan treden.

De groensingel is in het bestemmingsplan Buitenvaert planologisch verankerd in artikel 7.5.2 van de regels¹⁷. Op de verbeelding is een zone tussen waterkant en woningen aangegeven waarbinnen op basis van een voorwaardelijke verplichting een groensingel moet worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Specifieke spuittechnieken, de overheersende windrichting in het gebied, de aanwezigheid van brede randsloten en de realisatie van windsingels zorgen ervoor dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren in de nieuwe woningen in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omliggende percelen.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de aangrenzende agrarische gronden een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat en agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

Betekenis voor dit project:

Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de nieuwe woningen sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieu hygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.

De aanwezige bedrijven binnen het plangebied komen voor op bedrijventerreinde Trambaan en op een locatie in het lint aan de GroteSloot.

Voor de locatie in het lint geldt dat de uitbreidingsmogelijkheden, gelet op de situering in een overwegende woonomgeving, beperkt zijn. Dit is ook de reden dat voor deze bedrijfslocatie in principe alleen een bedrijf in de milieucategorie 1 en 2 is toegestaan. Voor de bedrijven op het bedrijventerrein geldt de maximale milieucategorie 3.1. Hiermee vormt de bedrijvigheid geen belemmering voor de woonfunctie.

Specifieke spuittechnieken, de overheersende windrichting in het gebied, de aanwezigheid van water en de borging van een groensingel in het bestemmingsplan zorgen ervoor dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren in de nieuwe woningen in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omliggende percelen.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt "gevoelige bestemmingen" (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden

¹⁷ Voorwaardelijke verplichting± het bouwen en gebruik conform het bepaalde in [lid 7.1](#) aanhef en onder a en [lid 7.2.1](#) is slechts toegestaan mits tenminste 70% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' is ingericht met opgaand groen en in stand gehouden wordt conform hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 van de plantoelichting.

tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 17 extra woningen (totaal 57 woningen), waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

Huidige luchtkwaliteit

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving (bij de Rijksweg N9) blijven onder de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Niet in betekende mate (NIBM-tool)

Met het voorgenomen plan is er in beperkte mate sprake van extra personenverkeer. Het personenverkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de woonfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Deze conclusie wordt door het invoeren van de basisgegevens in het project in onderstaande tabel volgens de NIBM-tool bevestigd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	414
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,32
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Betekenis voor dit project:

Met de onderhavige ontwikkeling neemt het totaal aantal woningen beperkt toe ten opzichte van wat reeds planologisch mogelijk is. De ontwikkeling draagt niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van de planlocatie valt binnen de categorie ‘niet in betekende mate’. Een onderzoek in het kader van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

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 het 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.

Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd.

Onderzoek

In 2015 is het onderzoek externe veiligheid geactualiseerd.¹⁸ Voor het plangebied is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen per spoor, weg en buisleidingen, en risicovolle bedrijven.

Risico vervoer gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 475 meter van de N248 en op circa 1.650 meter van de N9. Zowel de PR-contouren als het groepsrisico vormen geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied¹⁹.

Hoge druk gasleidingen

Op een afstand van circa 1.000 meter is de dichtstbijzijnde hogedruk gasleiding gelegen, op een afstand van circa 4.2 kilometer is een leidingstrook van hogedruk gasleidingen gelegen. De aanwezige PR contouren zijn onbekend, echter ligt het plangebied ruim buiten de 1% letaliteitscontouren van de verschillende buisleidingen, derhalve is een berekening van het groepsrisico niet vereist.

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving zijn diverse inrichtingen met gevaarlijke stoffen aanwezig. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een LPG tankstation op een afstand van circa 1.100 meter. De maximale veiligheidsafstand van een LPG tankstation bedraagt 150 meter. Ook de overige inrichtingen bezitten beperkte PR-contouren. De aanwezige risicovolle inrichtingen vormen dan ook geen beperking voor de ontwikkeling van het plangebied.

Betekenis voor dit project

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

¹⁸ Inventarisatie externe veiligheid, Cauberg Huygen, 8 december 2017
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage15..ember2017.pdf)

¹⁹ De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft het onderzoek als volgt aangevuld:
"Bij de quickscan wordt oor de N248 uitgegaan van alleen transport van LF1 en LF2 transporten. Dit is gebaseerd op gegevens van de risicokaart welke weer gebaseerd zijn op telgegevens uit 2001 (opgenomen in de risico atlas 2003). Deze telgegevens zijn gebaseerd op 1 teldag waarbij hier alleen LF1 en LF2 transporten zijn geteld. Op basis van telgegevens van omringende wegen/wegvakken, en risicobronnen in de omgeving kan worden verondersteld dat over de N248 transport plaatsvindt van vloeibare brandstoffen (stofcategorie LF1 en LF2) en LPG/propana (stofcategorie GF3). Maatgevend voor het groepsrisico en de omvang van het invloedgebied is het aantal GF# transporten (omvang invloedgebied 355 meter). De geprojecteerde bebouwing in het plangebied is gelegen buiten dit invloedgebied waardoor de conclusie van de quickscan gelijk blijft."

4.12 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan/omgevingsvergunning dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Buitenvaert blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht.

Betekenis voor dit project

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buitenvaert is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld en is door de gemeente besloten dat er geen milieueffectrapportage hoeft te worden opgesteld²⁰. Omdat de ontwikkelingen die met deze herziening worden mogelijk gemaakt niet leiden tot relevante milieueffecten zijn er geen nadere acties nodig in het kader van de m.e.r.-beoordeling.

4.14 Conclusie toets van de milieu- en omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

Gelet op bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en duurzaamheid om medewerking te verlenen aan verdichting van het plan Buitenvaert met 17 woningen.

²⁰

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzAstedebouw&landschap, 20 februari 2018
(https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02/b_NL.IMRO.0441.BGZBPBUITENVAERT-VA02_Bijlage16..ruari2018.pdf)

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op de herziening van het bestemmingsplan Buitenvaert, waardoor de realisatie van 57 woningen in het plan mogelijk wordt.

De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.

Deze partiële herziening is een aanvulling op het vigerende bestemmingsplan en vervangt een klein deel van de verbeelding. De planregels zijn beperkt aangepast. Voor wat betreft de overige planregels blijft het vigerende bestemmingsplan in stand. Om na te gaan welke regeling geldt, zal de herziening steeds in samenhang met het oorspronkelijke plan moeten worden gelezen.

5.2 Juridische vormgeving

5.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Deze partiële herziening past binnen de wettelijke standaard.

5.2.3 Regels

In artikel 1 is een aantal begrippen opgenomen, zodat duidelijk wordt wat onder het bestemmingsplan en de partiële herziening wordt verstaan. In artikel 2 is de verhouding tussen de partiële herziening en het bestemmingsplan vastgelegd. De regels behorende bij het bestemmingsplan zijn onverminderd van toepassing voor de onderhavige partiële herziening, tenzij in deze partiële herziening anders wordt bepaald. In verband met de verdichting in het plan is in de bestemming 'Wonen 1' en 'Wonen 2' de bepaling over het maximum aantal woningen in het plan gewijzigd naar 57 woningen. Er is een eigen antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen en eigen overgangsrecht (artikel 5). Het opnemen van deze bepalingen is volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor elk plan verplicht, dus ook voor een partiële herziening. De partiële herziening is van later datum dan het bestemmingsplan dat wordt herzien, waardoor niet teruggevallen kan worden op de soortgelijke bepalingen uit dat plan. De citeertitel staat tenslotte in artikel 6.

Verbeelding

Op de verbeelding is de maatvoering in het bouwvlak ten behoeve van het appartementengebouw gewijzigd naar maximaal 18 woningen toegestaan.

6. HAALBAARHEID

6.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Buitenvaert– 1^e herziening maakt het mogelijk om 57 woningen te bouwen in Schagerbrug.

Maatschappelijk draagvlak

Tussen initiatiefnemer, gemeente en dorpsraad is regelmatig overleg over de invulling en totstandkoming van het plan. Op deze wijze is er een breed draagvlak ontstaan voor de beoogde ontwikkeling van Buitenvaert. Voor het bestemmingsplan Buitenvaert zijn geen zienswijzen ingediend (februari 2021).

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van de onderzoeksfase ex 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Schagen. Er zijn geen reacties binnengekomen die tot aanleiding van het plan hebben geleid.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 9 november 2021 voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van USP Vastgoed BV, die op de planlocatie 57 woningen in een dorpse setting binnen de karakteristiek van de Zijper polder wil bouwen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De afspraken tussen de gemeente Schagen en USP Vastgoed BV zijn in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Ook is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee is gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening komt van de gemeente Schagen.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.