Bestemmingsplan

Haringhuizerweg 1 Schagen

Vastgesteld

Toelichting

GEMEENTE Schagen

Bestemmingsplan
Haringhuizerweg 1 Schagen

Toelichting

23 maart 2021

Planstatus: Vastgesteld
Plan ID:NL.IMRO.0441.BPWTPLHarhuizerwg1-va01

Inhoud:

1. Inleiding 5
   1.1 Aanleiding en doel van het plan 5
   1.2 Toekomstige situatie 5
2. Analyse van het plangebied 7
   2.1 Ligging plangebied 7
   2.2 Karakter van de omgeving 7
3. Planbeschrijving 9
   3.1 Bestaande situatie 9
   3.2 Ontwikkeling plan 9
   3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten 10
4. Beleid 12
   4.1 Rijksbeleid 12
      4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 12
      4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
      4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking 12
   4.2 Provinciaal beleid 13
      4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050 13
      4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV) 14
   4.3 Gemeentelijk beleid 15
      4.3.1 Bestemmingsplan 15
      4.3.2 Afwijking bestemmingsplan 15
      4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen 15
      4.3.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsbeleid) 16
      4.3.5 Woonbeleid gemeente Schagen 16
5. Omgevingsaspecten 17
   5.1 Natuur 17
      5.1.1. Gebiedsbescherming 17
      5.1.2 Soortbescherming 19
      5.1.3 Houtopstanden 22
   5.2 Bodem 22
   5.3 Geluid 23
   5.4 Luchtkwaliteit 23

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM) 24
5.5 Water 24
5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water 24
5.5.2 Waterprogramma 24
5.5.3 Water in het plan/Watertoets 25
5.6 Externe veiligheid 26
5.7 Bedrijven en milieuzonering 27
5.8 Milieueffectrapportage (MER) 28
5.9 Duurzaamheid 28
5.10 Verkeer en Parkeren 29
5.11 Kabels en leidingen 29
5.12 Cultuurhistorie 29
5.13 Archeologie 30
6 Juridische aspecten 32
6.1 Algemeen 32
6.2 Verbeelding 32
6.3 Planregels 32
6.3.1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels 32
6.3.2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 33
6.3.3. Hoofdstuk 3 Algemene regels 33
6.3.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen 33
6.4 Handhaafbaarheid 33
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 34
7.1 Economische uitvoerbaarheid 34
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 34
7.2.1 Overleg belanghebbenden 35

Bijlagen:

Bijlage 1: Visiedocument ontwikkeling planlocatie
Bijlage 2: Beplantingsplan en terreininrichting
Bijlage 3: Aanvullende informatie natuur
Bijlage 4: Stikstofberekening
Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
Bijlage 7: NIMB-tool luchtkwaliteit
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Archeologische quickscan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op de planlocatie aan Haringhuizerweg 1 in Schagen is een stolpboerderij aanwezig met diverse bijgebouwen. Aan de westzijde van deze boerderij is een perceel grasland gelegen. Het doel is om op het grasperceel ten westen van de stolpboerderij 12 ecologische woningen te bouwen. Uitgangspunt hierbij is dat er geen sprake is van een woningbouwplan, maar dat het een landschap betreft waar gewoond gaat worden.

Ligging in Schagen	Planlocatie ★ *Bron: Google Maps*

1.2 Toekomstige situatie

De planlocatie heeft in de huidige situatie een woonbestemming zonder wooneenheden. Op de locatie worden 12 ecologische koopwoningen gerealiseerd, waarvan 6 sociale koopwoningen. Het plan is om 12 wooneenheden toe te voegen aan het perceel.
Het plan wordt niet opgedeeld in verschillende kavels met woningen, maar is meer een voortzetting van het aanwezige natuurlijk landschap waar groen, water en ruimte vrij spel hebben (bijlage 1).
De ligging tussen enerzijds het landelijk buitengebied en aan de andere kant het ecologisch natuurgebied is uniek, en biedt aanleiding om deze kwaliteiten te benutten. Rondom het terrein is aan vrijwel alle zijden water aanwezig, wat de ecologische kwaliteit van het terrein versterkt.
De bestaande bomenrij aan de oostkant van het plangebied blijft gehandhaafd en is onderdeel van de verdere inrichting van het plangebied.
In het plan zullen geen afgebakende tuinen met hagen en schuttingen aanwezig zijn, maar een ecologische omgeving waarin de zintuigen van “buiten zijn” worden aangesproken.
Het verlangt van de bewoners ook inzet en betrokkenheid, waarbij een collectief verantwoordelijkheidsgevoel nodig is. Dit past bij het exclusieve karakter van de planopzet,

en daarmee zorg voor het gemeenschappelijk gebruik en beheer van de gezamenlijke ruimte.
In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de realisatie van 12 ecologische woningen een passende ontwikkeling is voor deze locatie.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Haringhuizerweg 1 aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Witte Paal, nabij het centrum van Schagen. De Haringhuizerweg is een zeer smalle weg en vormt vanaf de Grotewallerweg een verbindingsroute naar de Provincialeweg N241 en de dorpskernen van Haringhuizen en Barsingerhorn. De N241 is op korte afstand aan de oostzijde van de planlocatie gelegen.
Ten noorden van de planlocatie ligt een klein natuurgebied, waarvan er meerdere zijn aan de zuidelijke kant van het bedrijventerrein Witte Paal.
Het plangebied ligt op de overgang naar landelijk gebied en de percelen zijn voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt.

Ligging plangebied	★ *Bron: Google Maps*

2.2 Karakter van de omgeving

De polder Schagen was in het verleden een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt werd door een grote mate van openheid. Door de verstedelijking rondom het centrum Schagen is een groot gedeelte van de polder volgebouwd.
Alleen langs de randen van de polder is nog een open landschap aanwezig met een grillig verkavelingspatroon.

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

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Haringhuizerweg 1 is momenteel een stolpboerderij aanwezig met diverse bijgebouwen. Rondom de boerderij is een grote siertuin aanwezig die aan alle kanten wordt omsloten door een boomsingel. Aan de westzijde van de stolpboerderij is een perceel grasland gelegen.
De planlocatie ligt aan de zuidzijde van bedrijventerrein Witte Paal op de overgang naar het landelijk buitengebied. Tussen de planlocatie en het bedrijventerrein is een klein natuurgebied aanwezig, waardoor de directe aanwezigheid van het bedrijventerrein nauwelijks wordt ervaren.
De planlocatie wordt, met uitzondering van de westzijde, omgeven door vrij brede watergangen. Het perceel wordt op de Haringhuizerweg ontsloten door één uitrit.

Bestaande situatie	*Bron: Google Maps*

3.2 Ontwikkeling plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om 12 ecologische woningen te realiseren op het grasperceel aan de westzijde van de stolpboerderij (bijlage 1).
Binnen het plan zullen 6 vrijstaande woningen worden gebouwd en er zullen 6 woningen worden geclusterd. De clustering van 6 woningen bestaat uit sociale koopwoningen. Er is geen verkaveling aanwezig, want het gehele plangebied wordt ingericht als natuurlijk ecologisch gebied, alleen toegankelijk voor de bewoners.
Aan de oostzijde van het plangebied wordt langs de bestaande boomsingel de aanwezige waterloop verlengd, waardoor het plan aan alle zijden wordt omgeven door water dat met

elkaar is verbonden. Langs de waterkanten worden rietkragen aangelegd en tussen de woningen hogere vegetatie om op een natuurlijke wijze privacy te creëren.

Ontwikkeling woningbouwlocatie

Binnen het plangebied worden woningen landschappelijk ingepast. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld (bijlage 2). De aanleg van de beplanting zal als voorwaardelijke verplichting worden geborgd in de planregels.
De ontwikkeling van het plan sluit aan bij de schaal en losse bebouwing langs de Haringhuizerweg. De openheid en doorzichten naar het ecologisch gebied zijn een belangrijk onderdeel van deze ontwikkeling.
De planlocatie wordt door twee uitritten ontsloten op de Haringhuizerweg. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid is dit geen probleem, want de uitritten zijn voldoende breed en het zicht op de weg is goed. Over de aanleg van de uitritten is overleg gevoerd met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (huidige eigenaar weg) en Gemeente Schagen als toekomstige eigenaar van de weg. De huidige locatie van de uitritten is beoordeeld en akkoord bevonden.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

In het plan worden 5 woningen direct gesitueerd aan de Haringhuizerweg. De andere daarachter gelegen woningen zijn in hoofdvorm en uitstraling eenvoudiger en hebben een oriëntatie op het natuurgebied.
Bij alle woningen worden dezelfde type dakpannen en sedumdaken toegepast en voor de gevels natuurlijke materialen zoals metselwerk en houten gevelbekleding. Het is belangrijk om een samenhang in de uitstraling te ontwikkelen, zodat de kwaliteit van de omringende natuur gewaarborgd is. Wel is het mogelijk om binnen deze uitgangspunten allemaal verschillende woningen te realiseren.

Alle woningen hebben kapvormen, waarvan een deel van de kappen op het zuidwesten worden voorzien van PV-panelen. Overige kapdelen kunnen deels worden afgewerkt met groen-sedumdaken. De tussenliggende garages worden in ieder geval afgedekt met sedumdaken, en sluiten aan op de groene omgeving.
De woningen zijn op begane grondniveau geschikt of eenvoudig geschikt te maken als levensloopbestendige woning.
Rondom de woningen worden houten terrassen aangelegd wat goed aansluit bij de rietkragen langs de waterlopen en de natuurlijke omgeving.

Ontwikkeling woningbouwlocatie	

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.
Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Conclusie: *Voor het plan heeft de SVIR geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
De realisatie van een nieuwe woningbouwlocatie met 12 woningen valt conform de ladder onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling (meer dan 11 woningen).
De bouw van 12 woningen vindt plaats binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) en dit is de reden dat alleen de behoefte voor het plan moet worden gemotiveerd.
Uit cijfers van Provincie Noord-Holland (Monitoring woningbouw 2018) blijkt dat er in de Kop van Noord-Holland sprake is van een ontspannen woningmarkt. Dit is de reden dat de gemeenten Texel, Den Helder, Hollands Kroon en Schagen afspraken hebben gemaakt in het

‘Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 – 2030’. In het convenant staat aangegeven dat conform de ladder ontwikkelingen binnen BSG voorrang krijgen op ontwikkelingen in het buitengebied.
Van de inwoners binnen de gemeente Schagen woont bijna 40% in de stad Schagen. De stad Schagen kenmerkt zich door een hoog voorzieningenniveau en heeft hierdoor een sterke aantrekkingskracht. Er is bijvoorbeeld veel vraag van senioren naar wonen in de stad Schagen. Dit is de reden dat de druk op de woningmarkt binnen Schagen hoger is dan in de omliggende kernen.
De ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de Haringhuizerweg sluit goed aan bij de afspraken die zijn gemaakt in het KWK. Binnen het KWK wordt een afweging gemaakt op basis van vier onderdelen:

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

Wanneer wordt gekeken naar de nieuwe woningbouwlocatie wordt duidelijk dat deze op een centrale plek is gelegen, aan de rand van het centrum van Schagen. De vele maatschappelijke en sociale voorzieningen zijn op korte afstand gelegen.
De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats via de Provincialeweg N241 en dichtbij ligt het treinstation.
Gemeente Schagen focust zich op de eigen kracht van inwoners en het verbeteren van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Door 12 ecologische woningen te realiseren in een natuurlijk landschap zonder kavelindeling is het belangrijk dat de bewoners inzet en betrokkenheid tonen. Zij moeten zorgdragen voor het gemeenschappelijk gebruik en beheer van de gezamenlijke ruimte. Dit bevordert de sociale cohesie en is belangrijk voor de leefbaarheid.
De ontwikkeling van de woningbouwlocatie voldoet aan een behoefte en daarmee aan de ladder.

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.
De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie ‘lokaal wat kan, regionaal wat moet’.
Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

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

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

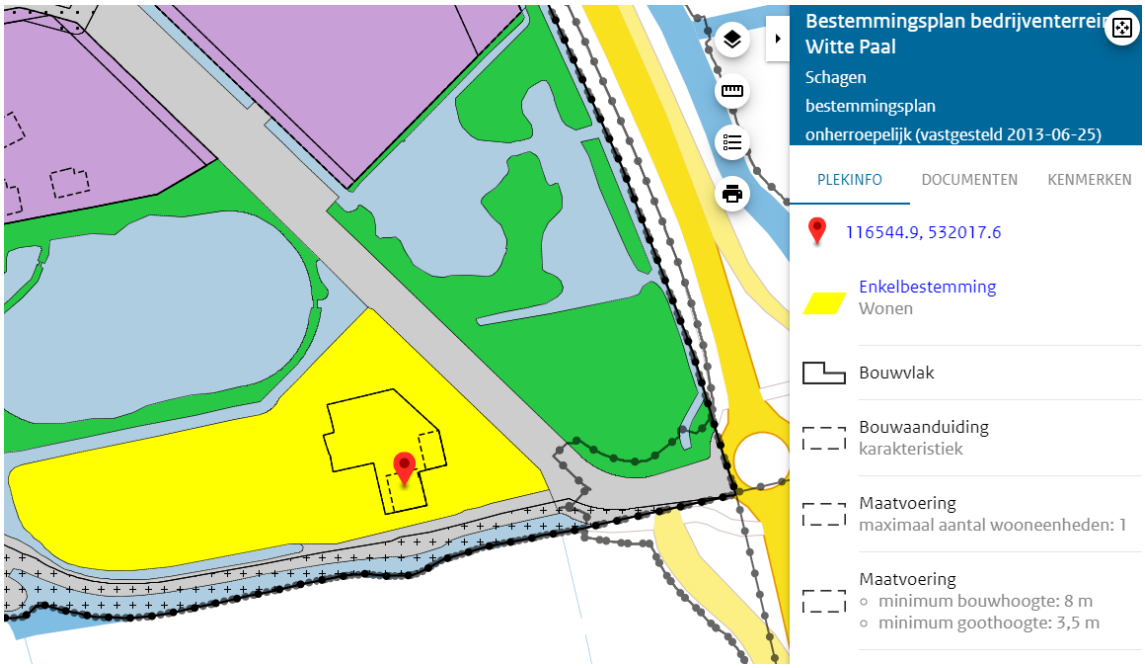
De Provinciale Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.
De ontwikkeling van het woningbouwplan vindt plaats binnen stedelijk gebied. In artikel 6.3 van de POV staat beschreven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In paragraaf 4.1.3 staat aangegeven dat het plan voorziet in een behoefte en in overeenstemming is met ‘Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 – 2030’.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Omgevingsverordening het plan te ontwikkelen.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel Haringhuizerweg 1 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Witte Paal” wat op 25 juni 2013 door de gemeente Schagen is vastgesteld.
Het realiseren van 12 woningen en dus 12 wooneenheden is in strijd met de bestemming ‘Wonen’ die de locatie in het vigerende bestemmingsplan heeft gekregen.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan	

4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de realisatie van de nieuwe woningbouwlocatie aan de Haringhuizerweg 1 mogelijk te maken en wooneenheden aan het perceel toe te voegen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van woningen een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Het plan aan de Haringhuizerweg voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraaggestuurd wordt ontwikkeld. Er is veel vraag van bewoners naar wonen dicht bij de voorzieningen in Schagen. Woningen aan de rand van het centrum voldoen aan deze vraag.

Schagen is populair bij zowel gezinnen als senioren om te wonen. Het feit dat de locatie dichtbij scholen, de binnenstad en het openbaar vervoer is gelegen, maakt het aantrekkelijk om te wonen.

4.3.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit (welstandsbeleid)

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee 12 ecologische woningen worden toegevoegd in een natuurlijke omgeving.
Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor de planlocatie aan de Haringhuizerweg 1 is een Visiedocument opgesteld (bijlage 1). Hierin is vanuit een analyse van de bestaande situatie een onderzoek gedaan, hoe met gebruik van de aanwezige kwaliteiten een aantrekkelijke en duurzame woonomgeving op deze locatie kan worden gemaakt.
In het Visiedocument is een schetsontwerp gemaakt voor de situatie en indeling van het plangebied en er zijn uitgangspunten aangegeven voor verdere uitwerking van de woningen. De bouw van de woningen vormt een impuls voor het woonklimaat binnen de gemeente en voegt kwaliteit toe aan het perceel. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien past het plan bij de omliggende woningen. Het Visiedocument is akkoord bevonden door de gemeente Schagen.

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

4.3.5 Woonbeleid gemeente Schagen

Voor woningbouwontwikkelingen is binnen de gemeente Schagen een Woonvisie opgesteld. Het doel van de woonvisie is te komen tot een gezonde woningmarkt in combinatie met een goede vitaliteit van de gemeenschappen in de 26 kernen.
Daarnaast werken Provincie Noord-Holland en de gemeenten in de Kop van Noord-Holland samen via de stuurgroep Kop van Noord-Holland. In het 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 – 2030' hebben zij voor een periode van 10 jaar nieuwe regionale afspraken gemaakt over woningbouw. Met deze overeenkomst wordt de actieve regionale samenwerking rondom woningbouw vervolgt, zodat er een optimale ruimtelijke ontwikkeling van de woningvoorrraad- en markt in de Kop is.
In paragraaf 4.1.3 staat aangegeven dat de ontwikkeling van het plan aan de Haringhuizerweg voorziet in een behoefte en in overeenstemming is met 'Convenant regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020 – 2030'.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.
De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

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

5.1.1. Gebiedsbescherming

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000-gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.
Voor de ontwikkeling van het plan aan de Haringhuizerweg 1 geldt dat het mogelijk is dat er stikstofdepositie plaatsvindt richting Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op ongeveer 9 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Zwanenwater en Pettemerduinen. Binnen dit planvoornemen zijn de bouwwerkzaamheden van het plan aan te merken als tijdelijke stikstofbronnen voor de omgeving en de omliggende Natura 2000-gebieden. Om te bepalen wat de gevolgen zijn voor de stikstofdepositie van dit plan zijn de bouwwerkzaamheden geïnventariseerd.

Tijdelijke situatie
Tijdelijk (gedurende 8 maanden) is er sprake van bouwverkeer van en naar de projectlocatie. De uitstoot van extra stikstof door de tijdelijke verkeersaantrekkende werking en het energieverbruik van de machines benodigd voor de bouw van 12 woningen zijn de belangrijkste bronnen van stikstofemissie.
Gerekend is met de inzet voor werkzaamheden per jaar, aangezien Aerius geen tijdelijke activiteit kent van één of enkele jaren. Aerius berekent hierbij dan ook voor een te lange periode, aangezien de werkzaamheden tijdelijk van aard zijn.
Voor de bouwwerkzaamheden worden 20 vrachtwagens verwacht van en naar de locatie en gedurende 160 werkdagen zullen 2 bestelbusjes van en naar de bouwlocatie rijden.
De woningen zullen worden voorzien van een houtskeletconstructie.

	Bewegingen 8 maanden	Bewegingen per etmaal	Uren	Klasse (kW)	Cat	Bouwjaar	Brandstof (l/j)	Emissie (kg/j)
Vrachtwagen	40							0,1
Bestelbus	640							0,1
Heistelling			24	130 – 560	Q	2014	432	0,5
Betonpomp			20	130 - 560	Q	2014	360	0,4
Bouwkraan			80	75 - 130	R	2014	1200	1,5
Verkeer bewoners		80						2,6
Totale emissie								**5,2**

Nieuwe situatie
Door de bouw van 12 woningen zal in de nieuwe situatie er alleen sprake zijn van woon-werkverkeer door de bewoners. Conform de huidige wetgeving moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd, waardoor er geen stikstofuitstoot door verwarmingsinstallaties plaatsvindt.
In vergelijking met de huidige situatie zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Dit betreft het aantal verkeersbewegingen richting de nieuwe woningen. Het aantal auto's is ingeschat op 4 per etmaal per woning en dit is in totaal 80 verkeersbewegingen per etmaal bij 12 woningen.

Stikstofdepositie
Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd (bijlage 4). Met het programma Aerius is de tijdelijke- en nieuwe situatie ingevoerd en doorgerekend.
Hieruit blijkt dat de stikstofemissie op de projectlocatie door het planvoornemen toeneemt met 5,2 kg per jaar ('worst case' benadering want Aerius kent geen tijdelijke situatie en berekent per jaar).
Tevens blijkt uit de berekening dat de nabijgelegen Natura 2000 gebieden geen overschrijding verkrijgen door (extra) stikstofdepositie. Aan de hand van de gehanteerde 'worst case' benadering zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j.
Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor deze ontwikkeling is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig.

Natuurgebied aan achterzijde planlocatie
Het natuurgebied aan de achterzijde van de planlocatie betreft een gemeentelijk natuurgebied. Alleen natuurgebieden aangewezen als (onderdeel van) Natura 2000 gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), natuurverbindingen en weidevogelleefgebieden vallen onder de gebiedsbescherming. Doordat het gemeentelijk natuurgebied geen onderdeel uitmaakt van de bovengenoemde natuurgebieden is een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde is.

Daarnaast maakt de planlocatie geen onderdeel uit van het door de gemeente aangewezen natuurterrein, maar ligt het er tegen aan. De toetsing van externe effecten op natuurgebieden is uitsluitend van toepassing op Natura 2000 gebieden. Bij terreinen aangewezen als NNN of een natuurverbindingen, is er geen beleid of regelgeving gemaakt ten opzichte van activiteiten die hierbuiten plaatsvinden, zoals optische verstoring of mechanische effecten. Dit dient alleen te worden getoetst als er sprake is van de ligging aan de rand van Natura 2000 gebied. Het in kaart brengen van de natuurwaarden van het aanliggende (gemeentelijke) natuurterrein ten behoeve van de voorgenomen plannen is in dit kader niet aan de orde.

Natuurgebied Gemeente Schagen
In het kader van de Wet Natuurbescherming, vallen uitsluitend natuurgebieden aangewezen als (onderdeel van) Natura 2000 gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), natuurverbindingen en weidevogelleefgebieden onder de gebiedsbescherming. Gemeentelijke aanwijzingen die geen van de voorgenoemde status hebben vallen niet onder de gebiedsbescherming zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Het natuurgebied ten noorden van de planlocatie als ook de omliggende terreinen zijn niet als zodanig aangewezen waarmee van een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde is (bijlage 3).
Daarbij maakt de planlocatie geen onderdeel uit van het door de gemeente aangewezen natuurterrein. De toetsing van externe effecten op natuurgebieden is uitsluitend van toepassing op Natura 2000 gebieden. Bij terreinen aangewezen als NNN of een natuurverbindingen, is er geen beleid of regelgeving gemaakt ten opzichte van activiteiten die hierbuiten plaatsvinden, zoals optische verstoring of mechanische effecten. Dit dient alleen te worden getoetst als er sprake is van de ligging aan de rand van Natura 2000 gebied. Het in kaart brengen van de natuurwaarden van het aanliggende (gemeentelijke) natuurterrein ten behoeve van de voorgenomen plannen is in dit kader niet aan de orde. Echter is door de gemeente aangegeven dat in het betreffende natuurgebied de Roerdomp als broedvogel voorkomt en dit wordt tevens bevestigd door de provinciale broedvogelatlas Door Bureau Aandacht Natuur is op 14 december 2020 een aanvullende memo over het voorkomen van de Roerdomp aangeleverd (bijlage 3). Uit deze memo blijkt dat diverse maatregelen kunnen worden getroffen om verstoring van de Roerdomp tijdens de bouw- en gebruiksfase te beperken. Met inachtneming van de algemene zorgplicht is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk. Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuur- en regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staan.
Er wordt aanbevolen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen (april – juni) uit te voeren. Daarnaast worden aan de noordzijde van de planlocatie rietoevers aangeplant en zowel aan de oost- als westzijde zullen wilgen worden geplaatst (bijlage 2), zodat in de gebruiksfase de menselijke- en verkeersbewegingen worden afgeschermd.

5.1.2 Soortbescherming

Flora
Gezien het feit dat grasperceel op de planlocatie intensief wordt onderhouden en beweid, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, worden niet verwacht op of rond de projectlocatie. Het betreft een grasperceel wat intensief wordt onderhouden en er is slechts aan één zijde een boomsingel aanwezig. De bestaande boomsingel wordt gehandhaafd, zodat het leefgebied van vogelsoorten niet zal worden verstoord.

Aan de noordoostzijde van het plangebied is een kapschuur aanwezig en deze zal worden gesloopt, omdat een bestaande waterloop zal worden verlengd. Hierdoor wordt een doodlopende waterloop aangesloten op het omringende oppervlaktewatersysteem.

De kapschuur bestaat uit een halfsteensmuur met asbestdakplaten en is aan één zijde open.

Foto’s kapschuur	

In de schuur worden machines en materieel opgeslagen en door de regelmatige verstoring is het niet waarschijnlijk dat de kapschuur een geschikt leefgebied vormt voor jaarrond beschermde vogelsoorten.
Door de voorgenomen bouw van de woningen zal het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats niet worden verstoord. Nader onderzoek voor vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren
Verwacht wordt dat de projectlocatie het leefgebied vormt voor enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren zoals veldmuis, huisspitsmuis, egel en haas. Binnen de Wet Natuurbescherming geldt voor deze soorten een vrijstelling in het kader van de ruimtelijke ordening of bestendig beheer. Uiteraard blijft ook voor deze soorten de algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming.
Met betrekking tot de zwaarder beschermde soorten is het mogelijk dat vleermuizen en kleine marterachtigen als hermelijn, wezel of bunzing voorkomen in de omgeving van de projectlocatie. Voor deze soorten geldt de bovengenoemde vrijstelling niet. Gezien de aanwezige terreinkenmerken wordt niet verwacht dat de projectlocatie een belangrijke functie zal hebben ten aanzien van vleermuizen en/of kleine marterachtigen.
Ten behoeve van vleermuizen ontbreken (potentieel) geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen op de planlocatie. Bomen (met holtes) zijn niet aanwezig op de projectlocatie en de te slopen kapschuur (aan één zijde open) betreft een enkelwandige loods bestaande uit een halfsteensmuur met asbestdakplaten en is daarmee niet geschikt als vaste rust en verblijfplaats voor vleermuizen. Daarbij is de opgaande erfbeplanting aan de oostzijde van het plangebied niet onderhevig aan de beoogde herinrichting en wordt niet verwacht dat een eventueel aanwezige vliegroute langs het erf of (geschikt) foerageergebied wordt aangetast of verwijderd.
Ook ten aanzien van kleine marterachtigen is er geen geschikt terrein aanwezig. Het betreft een grasperceel wat intensief wordt onderhouden en waarbij de boomsingel gehandhaafd blijft. Ook met de sloop van de kapschuur wordt niet verwacht dat verblijfplaatsen of functioneel leefgebied van soorten als wezel, hermelijn of bunzing worden aangetast of zullen verdwijnen. Kleine marterachtigen hebben een groot leefgebied en omvatten veelal enkele hectares. Gezien de relatief kleine ingreep (sloop schuur) en het feit dat de rest van het perceel rondom de schuur ongewijzigd blijft, wordt niet verwacht dat met de sloop het leefgebied van kleine marterachtigen wordt aangetast.
Voor de bouw van de woningen is een aanvullend onderzoek naar marterachtigen of vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën
Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere, zwaarder beschermde amfibieën

worden uitgesloten. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

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

5.1.3 Houtopstanden

De houtopstanden op het perceel blijven gehandhaafd. Op het perceel zijn overigens geen houtopstanden aanwezig die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval wordt de bestemming niet gewijzigd, maar er worden wel 12 woningen gebouwd. Daarom is door Vlam Bodemadvies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). Uit dit onderzoek blijkt:

- in de bovengrond is plaatselijk een lichte verhoging aan PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. Ook het grondwater is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon.
- gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. De aangetoonde gehalten overschrijden niet de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
- er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van woningen op de locatie.
- gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt. Mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.
Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.
Dit is de reden dat Witteman Geluidbeheersing op 18 maart 2020 een rapportage heeft uitgebracht over de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen (zie bijlage 6).
Uit het onderzoek blijkt dat:

- de (toekomstige) geluidbelasting(incl. 5 dB aftrek art. 110g Wgh) op de gevels van de woningen t.g.v. de gemeentelijke weg Witte Paal, bedraagt ten hoogste **Lden** 42 dB.
  Als gevolg van de Provincialeweg N241 is de geluidbelasting **Lden** 45 dB.
  De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB wordt van beide wegen niet overschreden.
- Gelet op de lage geluidbelasting onder de voorkeurswaarde is geen hogere waarde procedure Wet geluidhinder noodzakelijk in het kader van een ruimtelijke procedure.
- De komst van het plan vormt voor de noordelijk op het bedrijventerrein gelegen bedrijven geen beperking in hun bedrijfsuitvoering, de afstand tot het dichtbij gelegen bedrijf is meer dan 100 meter.
- De gecumuleerde geluidbelasting (beide wegen tezamen) van 50 dB, geeft geen aanleiding tot extra geluidisolatie voorzieningen aan de gevels van de woningen. Aan een benodigde geluidwering van tenminste 20 dB kan bij toepassing van normale bouwvoorschriften conform het bouwbesluit 2012 ruim worden voldaan, om een binnenniveau van 33 dB in de geluidgevoelige ruimte van de woning niet te overschrijden.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.
Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.
Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).
Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.
De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van 12 nieuwe woningen. Het aantal woningen in dit bestemmingsplan blijft ver beneden de gestelde norm van 1500. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.
De verkeersintensiteit rond het perceel aan de Haringhuizerweg 1 zal toenemen in vergelijking met de huidige situatie. Per week worden 560 extra verkeersbewegingen verwacht van en naar de woningen. Daarbij wordt uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per woning, wat een hoge intensiteit betekent in het hart van Schagen. Veel mensen zullen ook gebruik maken van het openbaar vervoer of de fiets.
Uit de NIMB-tool 2020/berekening (bijlage 7) blijkt dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

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

5.5.2 Waterprogramma

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

5.5.3 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.
Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Haringhuizerweg 1 in Schagen (bijlage 8). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.
Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een waterschapsbelang is en dat de normale procedure moet worden gevoerd.

Verharding en compenserende maatregelen
Uit de gegevens blijkt dat in de huidige situatie de planlocatie niet is verhard. Door de ontwikkeling van het plan is er sprake van een toename aan verharding. Dit bedraagt een oppervlakte van 3160 m² (inclusief half-verharding). Door de sloop van een kapschuur, zal 120 m² verharding verdwijnen. Dit betekent dat er ongeveer 3040 m² verhardingstoename is en er compenserende maatregelen moeten worden getroffen door het graven van extra waterberging (bijlage 2). Door HHNK is aangegeven dat het wateroppervlak binnen het plangebied moet worden uitgebreid met 8% van de verhardingstoename. Door de aanleg van 630 m² nieuw oppervlaktewater wordt ruimschoots aan deze voorwaarde voldaan.
Door het realiseren van twee uitritten wordt een gedeelte van het oppervlaktewater gedempt. De demping van de twee uitritten moet één op één worden gecompenseerd. Daarbij moeten de duikers in de inrit een diameter hebben van minimaal 800 mm. Er wordt voldoende water binnen het plan gerealiseerd om de demping van de uitritten te compenseren.
De aan te leggen waterberging wordt als een voorwaardelijke verplichting geborgd via de planregels.
Met uitzondering van de waterloop aan de oostzijde van het plangebied worden alle waterlopen 6,0 meter breed en 1,0 meter diep. Bij de bochten zijn voldoende ruime draaicirkels aanwezig (8 meter) om het onderhoud van de waterlopen te waarborgen. Binnen het natte profiel van 6,0 meter is het niet toegestaan om steigers, rietoevers e.d. toe te staan, omdat het varend onderhoud anders niet kan worden uitgevoerd.
Langs de brede waterlopen worden rietoevers aangebracht op particuliere gronden. Het hoogheemraadschap heeft de ervaring dat nieuwe bewoners regelmatig liever geen rietoevers hebben – zij hebben liever een strakke beschoeiing. Regelmatig wordt het hoogheemraadschap aangeschreven om rietoevers op en langs particuliere gronden compleet weg te maaien, terwijl de verantwoordelijk van het onderhoud van rietoevers op particuliere gronden meestal ligt bij de (aanliggend) eigenaren. Ook in dit geval is het hoogheemraadschap niet voornemens het onderhoud van de rietoevers op zich te nemen. Dit betekent dat de vergunninghouder of diens rechtsopvolger(s) verantwoordelijk is voor de rietoevers en voor het onderhoud moet een schouwstrook van 5 meter vrij blijven langs de waterloop. Het onderhoud van deze rietoevers kan worden belegd bij de vergunninghouder/aanliggend eigenaar, of indien de gemeente die wil, de gemeente.

De waterloop aan de oostzijde is nu een doodlopende waterloop en door deze door te graven, wordt de waterloop aangesloten op het omringende oppervlaktewatersysteem. Hierdoor ontstaat een open watersysteem rond de planlocatie en dit zorgt ervoor dat de doorspoeling wordt verbeterd. Langs de waterloop zullen knotwilgen worden aangeplant in verband met de aanwezigheid van beschermde diersoorten in het nabijgelegen natuurgebied. Deze knotwilgen worden op een afstand van 5 meter van de waterloop geplaatst, zodat het onderhoud van de waterloop is gewaarborgd. Het onderhoud van deze waterloop kan worden belegd bij de aanliggend eigenaren, of indien de gemeente die wil, de gemeente.

Waterkwaliteit
De woningen zullen worden aangesloten op het gemeentelijk riool voor de lozing van huishoudelijk afvalwater.
Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en wordt geloosd op de omringende waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Wegen
Tussen gemeente Schagen, het hoogheemraadschap en de initiatiefnemer heeft overleg plaatsgevonden over de locatie van de uitritten binnen het plangebied. De huidige locatie van de uitritten zijn akkoord bevonden door zowel HHNK als gemeente Schagen. In verband met de woningbouwontwikkeling zullen ter hoogte van de Grotewallerweg 40 en ter hoogte van de Haringhuizerweg nabij het plangebied passeerstroken worden aangelegd.

5.6 Externe veiligheid

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

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.
Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Haringhuizerweg 1 het gaat om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

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

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van een woningbouwlocatie aan de Haringhuizerweg 1 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.
De publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe ontwikkelingen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.
De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rond de Haringhuizerweg kan worden beschouwd als een rustig woongebied, ondanks de aanwezigheid van het bedrijventerrein Witte Paal.
De dichtstbijzijnde bedrijven zijn ten noorden van het plangebied gelegen op een afstand van meer dan 100 meter. Al deze bedrijven zijn gelegen op het bedrijventerrein binnen een milieuzonering in categorie 2. Deze bedrijven zullen door de bouw van 12 woningen op een afstand van meer dan 100 meter niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
Voor de particuliere woningen aan de Grotewallerweg geldt dat het woon- en leefklimaat is gewaarborgd. De afstand tot de nieuwe woningen bedraagt meer dan 30 meter, waardoor er geen verslechtering van het woon- en leefklimaat zal optreden.

Conclusie: *Door de bouw van 12 woningen zullen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bedrijven en woningen niet worden belemmerd.*

5.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.
Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.
De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling.
In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

5.9 Duurzaamheid

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

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

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

Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

5.10 Verkeer en Parkeren

De Haringhuizerweg speelt alleen een rol voor bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit een zeer smalle rijbaan.
In verband met de woningbouwontwikkeling zullen ter hoogte van de Grotewallerweg 40 en ter hoogte van de Haringhuizerweg nabij het plangebied passeerstroken worden aangelegd.
De woningen op de planlocatie zullen worden ontsloten door twee uitritten op de Haringhuizerweg. De verkeersintensiteit is laag en er is voldoende zicht op de weg, zodat dit geen probleem vormt voor de verkeersveiligheid.
De locatie van de uitritten is door het hoogheemraadschap en gemeente Schagen akkoord bevonden.
In de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016' staat aangegeven dat het belangrijk is om de leefbaarheid en bereikbaarheid van de openbare ruimte te bevorderen. Dit betekent dat bij stedenbouwkundige ontwikkelingen gekeken moet worden naar het realiseren van voldoende parkeerplaatsen. Voor het ontwikkelen van 6 vrijstaande woningen en 6 geschakelde woningen zijn 22 parkeerplaatsen benodigd (schil centrum, koop, vrijstaand en twee-onder-een-kap (geschakeld), gemiddeld 2 parkeerplaatsen per woning).
Binnen de planlocatie zijn 27 parkeerplaatsen aanwezig en daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm. Bij de 6 vrijstaande woningen worden garages gebouwd, waarin ook nog plaats is voor 6 auto's.

5.11 Kabels en leidingen

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

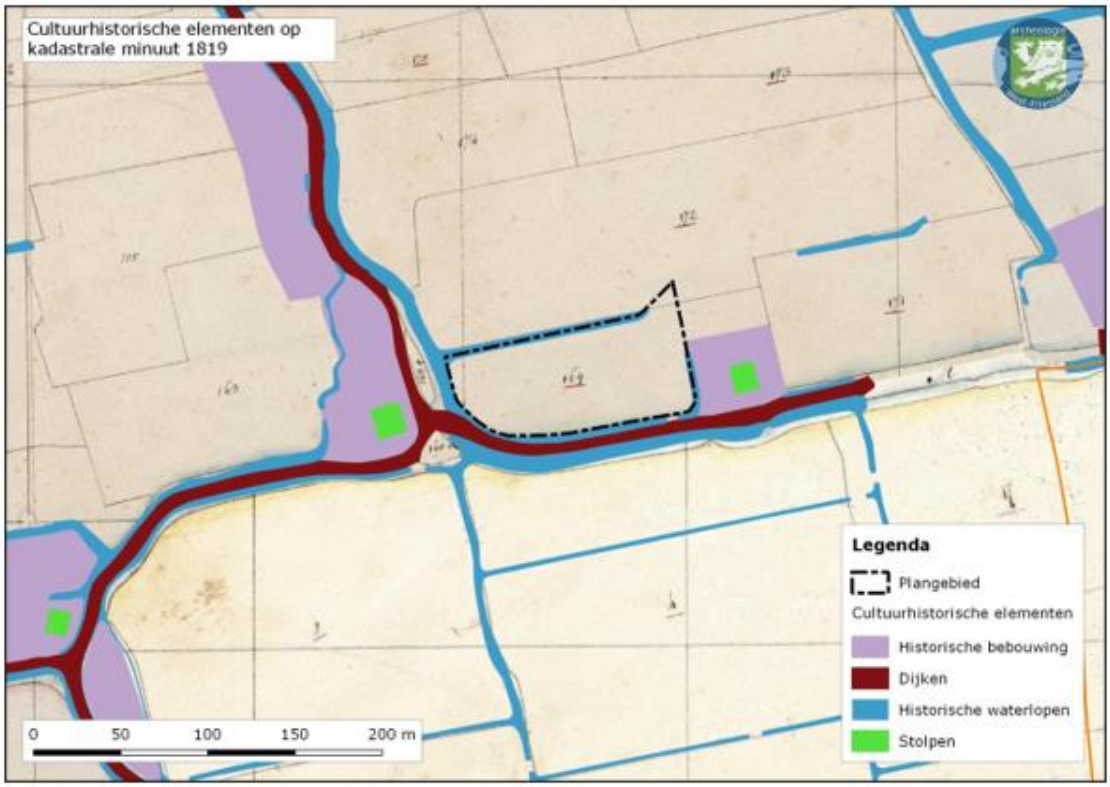
Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

5.12 Cultuurhistorie

Het grondgebied van de gemeente Schagen is vanaf de vroege middeleeuwen permanent bewoond.
Vanaf de 8ste eeuw na Chr. trokken ontginners het veen in. In eerste instantie werd het gebied vanuit veenstroompjes ontgonnen. Door de ontwatering van het veen klonk het veen in en oxideerde het, waardoor het maaiveld daalde en de zee meer vat kreeg op het land. De aanleg van terpen en dijken zorgde ervoor dat er blijvend gewoond kon worden in deze contreien.
Rond de stad Schagen is een groot aantal terpen bewoond en een aantal kleine gehuchten, zoals Keinse, Grotenwal en Avendorp, die ook op terpen zijn ontstaan.
Het plangebied ligt aan de Haringhuizerweg, een binnenwaterkerende dijk uit de Volle Middeleeuwen en is in recente tijden niet bebouwd geweest. Vanwege de reservering van

het gebied als mogelijk bedrijventerrein heeft hier geen kavelverbetering plaatsgevonden in het kader van de ruilverkaveling Schagerkogge. Het ligt in de verwachting dat het plangebied sinds de Late Middeleeuwen tot Vroege Nieuwe Tijd in gebruik is als gras- en/of akkerland. Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door historische waterlopen.
Op de onderstaande afbeelding staan drie stolpen aangeduid.
De oudste stolp binnen dit kaartbeeld is de Wilgenhoeve aan de Grottewallerweg 48 (gebouwd in 1890). De Lolleburg aan de Grotwallerweg 48 is gebouwd in 1975 en de stolp aan de Haringhuizerweg 1 is volgens de beeldbank van de boerderijenstichting herbouwd in 2001.



Afbeelding. Uitsnede van het kadastrale minuutplan uit 1819 met daarop nog aanwezige cultuurhistorische elementen. Hierop is te zien dat het plangebied zich tussen historische bebouwing (op terpen) bevindt en deel uitmaakt van voormalig middeleeuwse landinrichting.

Kadastrale minuutplan	

De stolpen bevinden zich op terpen en vormen samen met de nog aanwezige historische waterlopen en de Haringhuizerweg een mooi ensemble.

Conclusie: *De bouw van ecologische woningen op deze locatie past in de middeleeuwse traditie van wonen langs dijken. De oude waterlopen en de dijk worden gerespecteerd.*

5.13 Archeologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een archeologische quickscan vervaardigd door Archeologie West-Friesland. Deze is als bijlage 9 toegevoegd.
Het plangebied is gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Witte Paal en is niet aangetast door bouwrijp maken. Ten noorden van het plangebied is in1994 een opgraving

uitgevoerd. Hierbij zijn sporen uit de Midden Romeinse tijd (2de of 3de eeuw na Chr.) aangetroffen. Ook is er in de directe omgeving een muntschat gevonden bij het uitgraven van een waterpartij. Op basis van de archeologische onderzoeken in de directe omgeving geldt een (zeer) hoge archeologische verwachting voor resten uit de Romeinse tijd. Deze bevinden zich onder het middeleeuwse kleidek dat hier aanwezig is.
De beleidskaart archeologie uit 2009 heeft het plangebied onterecht onder overig bebouwd gebied geschaard en hier een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 1 ha aan gekoppeld. Het plangebied zou echter beter bij het regime van de Slikvenpolder kunnen worden gevoegd. Hier geldt een vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek van 500 m^2.
Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden getoetst door Archeologie West-Friesland en dient te worden goedgekeurd door de gemeente Schagen.
Een niet **archeologie-vriendelijk bouwplan** houdt in dat de huidige situatie van de bodem zal worden verstoord tijdens het bouwproces. Onder bodemverstoring wordt in deze situatie onder andere verstaan:

- afgraven van de bovengrond (dieper dan 0,6 m –mv) ten behoeve van het bouwrijp maken van de gronden;
- het aanbrengen van een dicht gesteld palenplan;
- bodemsaneringen, tijdelijke uitplaatsing van vervuilde grond;
- het graven van sloten en andere ingravingen.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plangebied circa 25 cm zal worden opgehoogd. Hierdoor komt het archeologisch interessante niveau nog dieper te liggen en is behoud in situ van de archeologische resten binnen een groot deel van het plangebied mogelijk.
Het voorlopige inrichtingsplan laat echter zien dat er ook water zal worden gegraven. Hier is duurzaam behoud van de aanwezige resten niet mogelijk. De waterpartijen overschrijden de vrijstellingsgrens van 500 m2 niet. Aanbevolen wordt om voorafgaand aan het uitgraven van de waterpartijen een beperkt archeologisch onderzoek uit te voeren.

Conclusie: *De voorgenomen ontwikkeling zal de eventueel aanwezige archeologische resten niet onevenredig aantasten. Ter bescherming van deze waarde zal in de toekomst een dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden opgenomen.*

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Haringhuizerweg 1 in Schagen. Het bestemmingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan “Witte Paal”.
De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen.
Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.
De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Tevens wordt met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn

Het bestemmingsplan Haringhuizerweg 1 Schagen (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het toevoegen van 12 wooneenheden op de bestemming wonen;

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal.

6.3 Planregels

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

6.3.1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een

bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

6.3.2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

6.3.3. Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

6.3.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.
In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Haringhuizerweg 1 van de gemeente Schagen.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Het gevolg is dat ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm is te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.
Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.
Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.
Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.
In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.
Het voorontwerp is ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.
Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.
Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.
Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.
Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Over het woningbouwplan heeft overleg plaatsgevonden met diverse bewoners langs de Grotewallerweg (omwonenden). Uit dit overleg zijn geen opmerkingen naar voren gekomen over de ontwikkeling van plan.
Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen.