

Ruimtelijke onderbouwing

Locatie Torenven te Warmenhuizen

Opgesteld door:



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan en procedure
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

- 2.1 Bestaande situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Cultuurhistorie en archeologie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Externe veiligheid
- 4.9 Verkeer
- 4.10 Ladderonderbouwing
- 4.11 Duurzaamheid
- 4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen:

- 1 Notitie stikstofdepositie
- 2 Ecologisch quickscan
- 3 Archeologisch onderzoek
- 4 Bodemonderzoek
- 5 Aanmeldingsnotitie vormvrije mer beoordeling

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Warmenhuizen ligt het perceel Dorpsstraat 54. Het perceel is gelegen in de bebouwde kom en betreft de voormalige locatie van openbare basisschool 'De Torenvén'. De school is in 2014 verplaatst naar brede school de 'Hoge Ven' in Warmenhuizen. De gemeente heeft besloten om de voormalige schoollocatie te verkopen, voor een woonfunctie met handhaving van de bestaande gebouwstructuur met een eventuele extra woonlaag. De Coöperatie Torenvén Warmenhuizen heeft zich bij de gemeente gemeld als initiatiefnemer voor deze herontwikkeling. Het plan van Coöperatie Torenvén Warmenhuizen is gericht op de realisatie van 21 betaalbare koopappartementen. Op het voornemen van de Coöperatie Torenvén Warmenhuizen is positief gereageerd. Hetgeen op 15 januari 2020 heeft geresulteerd in ondertekening van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Coöperatie Torenvén Warmenhuizen voor ontwikkeling van de locatie. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in Warmenhuizen

1.2 Geldende bestemmingsplan en procedure

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Warmenhuizen' dat op 25 september 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het perceel maakt onderdeel uit van het kadastrale perceel met de gemeentecode WMH00, sectie G nummer 1782.

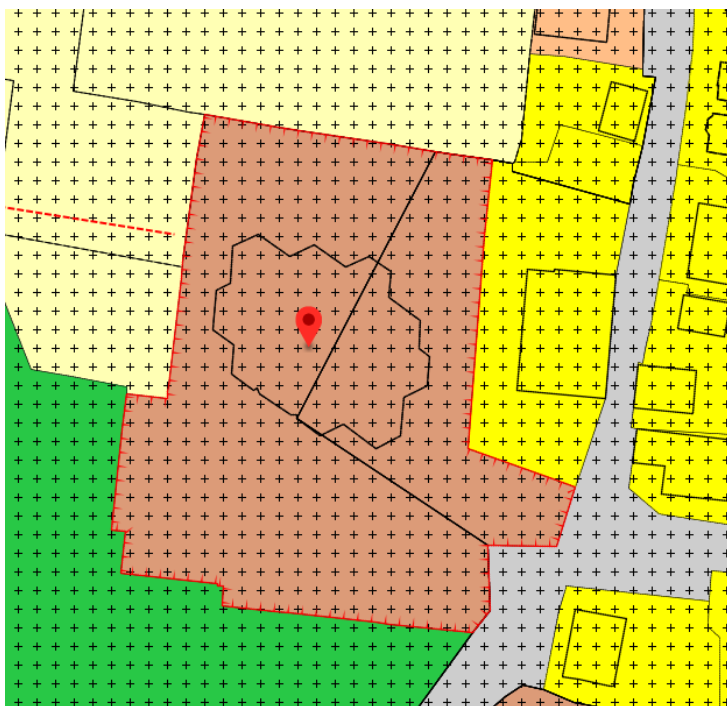
Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het mogelijk om gebouwen te bouwen voor maatschappelijke voorzieningen, zoals opgenomen in bijlage 2 van het bestemmingsplan 'Warmenhuizen'. Ondergeschikt aan de maatschappelijke voorzieningen zijn verschillende andere functies toegelaten. Ter plaatse van de voormalige school bevindt zich een bouwvlak waarbinnen gebouwen gebouwd mogen worden. Verder heeft het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde-archeologie 2' en 'Waarde-archeologie 3'. Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 100 m², welke dieper dan 35 cm

in de bodem roeren, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden. Op grond van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3' mogen geen bouwwerken worden gebouwd of werkzaamheden worden uitgevoerd met een oppervlakte van meer dan 500 m², welke dieper dan 50 cm in de bodem roeren, tenzij op basis van archeologisch onderzoek kan worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 13 woningen met een maximale goothoogte van 6 meter. Het geldende bestemmingsplan is in figuur 2 weergegeven.

Ook maakt het plangebied deel uit van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren'. Dit bestemmingsplan is gemeente dekkend en bevat een parkeerregeling en regeling voor het laden en lossen van goederen.

De voormalige school blijft als gebouw bestaan en wordt met één bouwlaag verhoogd en omgevormd tot een appartementencomplex van 21 woningen. Dit bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan 'Warmenhuizen' omdat het bestemmingsplan geen appartementen toelaat. Om het plan te kunnen realiseren moet van het bestemmingsplan worden afgeweken. De wijzigingsbevoegdheid is niet toereikend. Het verlenen van medewerking aan het plan is mogelijk met een postzegelbestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunning. De initiatiefnemer heeft gekozen voor de procedure met de uitgebreide omgevingsvergunning. Eerst zal er een omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' worden aangevraagd. Nadat deze is verkregen zal een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden aangevraagd.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan 'Warmenhuizen'

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling. De

ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

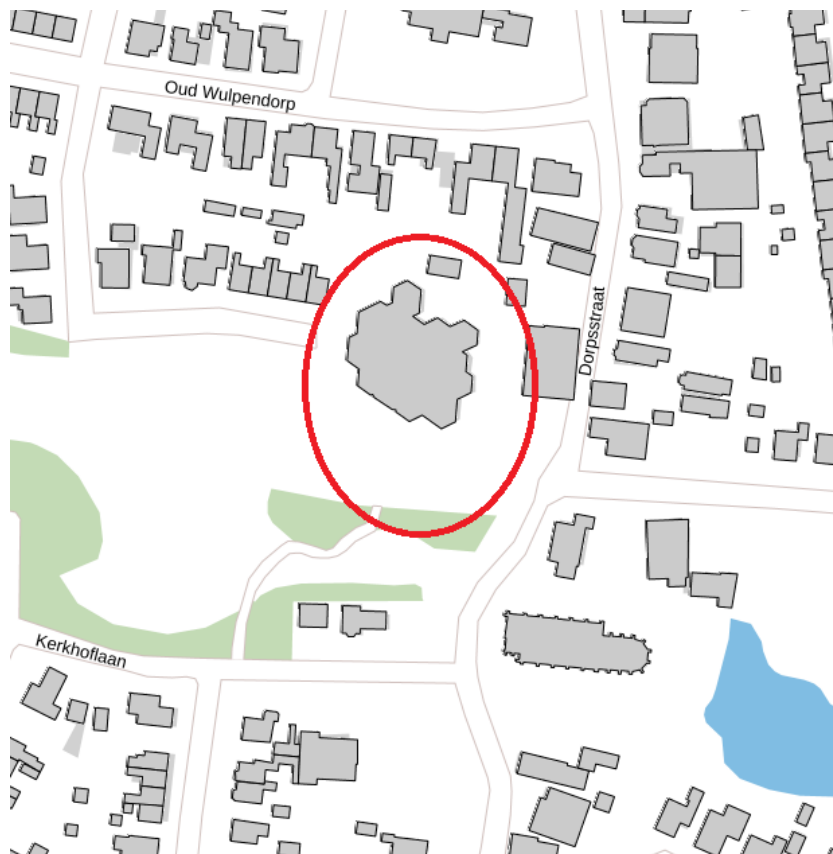
In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De bestaande situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan Dorpsstraat 54 in de bebouwde kom van Warmenhuizen (zie figuur 3). Het betreft de voormalige locatie van basisschool 'De Torennen', welke in 2014 is verhuist naar brede school de 'Hoge Ven' in Warmenhuizen. De locatie staat sinds 2014 formeel leeg, maar wordt om vandalisme tegen te gaan anti kraak bewoond.

De voormalige school bestaat momenteel uit één bouwlaag. Op twee plaatsen is er een hoogte accent in de vorm van een puntvormig uitstulping. De openbare ruimte bestaat uit een verhard schoolplein en parkeerplaatsen. De locatie sluit aan de zuidwestzijde aan op een park en is aan de andere zijden omsloten door woonbebouwing.

De omliggende bebouwing is zeer divers en bestaat uit een variatie van vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, rijwoningen en een kerk. Ook de bouwperiode van de omliggende gebouwen is zeer divers en varieert van 1737 tot 1980. Een impressie van het aanzicht van het plangebied is in figuur 4 t/m 6 opgenomen.



Figuur 3: Ligging van het plangebied in Warmenhuizen (rood omcirkeld)



Figuur 4: Aangezicht op het plangebied vanaf de Dorpsstraat

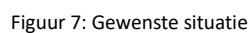


Figuur 5: Aangezicht bouwperceel vanaf de Vierhuizen



Figuur 6: aangezicht van de school

Het initiatief bestaat uit het realiseren van 21 betaalbare koopappartementen. Deze appartementen worden in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) door de Coöperatie Torenven Warmenhuizen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingscontouren met een nieuw te bouwen extra verdieping. De schil van het gebouw wordt van een nieuw uiterlijk voorzien en de openbare ruimte wordt ingericht met groen, picknickplaatsen, bergingen en parkeerplaatsen. Daarnaast wordt er een sterke verbinding gemaakt met het naastgelegen park. De goot- en bouwhoogte van de nieuw bebouwing is net iets meer dan 6 meter. Door voldoende lucht rondom het gebouw is deze bouwmasa stedenbouwkundig goed inpasbaar. De ontsluiting van het gebouw is gericht op de Dorpsstraat. Een impressie van de toekomstige vormgeving is opgenomen in figuur 7 t/m 9.





Figuur 8: impressie van het toekomstig gebouw



Figuur 9: impressie van het toekomstig gebouw

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij wordt alleen ingegaan op rijks-, provinciaal regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn als volgt geformuleerd:

a. Efficiënt gebruik van de ondergrond

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

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

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

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

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

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar deze ruimtelijke ontwikkeling aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie, buisleidingen, waterhuishouding en cultureel erfgoed. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

Besluit ruimtelijke ordening

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

Per 1 juli 2017 is de volgende tekst in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (artikel 3.16, lid 2):
"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand

tegengaan. In de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017 (nr. 201608869/1/R3) gaat de Afdeling in op de vraag wanneer de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. De voorziene ontwikkeling dient volgens de Afdeling voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. De Afdeling noemt uitgangspunten, die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Daarbij is onder meer beschreven dat wanneer een bestemmingsplan 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, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van 21 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen. In paragraaf 4.10 (Ladderonderbouwing) wordt op dit onderwerp nader ingegaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is geen 'nietje' door de bestaande plannen, maar een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit -denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelingsprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends.

Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

De meest recente versie van de PRV is op 7 juni 2019 in werking getreden. Het plangebied valt in de PRV binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit omdat er sprake is van een 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. Ook de omstandigheden van het geval, specifieke ligging (binnen de kern van Warmenhuizen), feitelijke situatie (Perceel ligt ingeklemd tussen woonbebouwing), het bestemmingsplan (de bestemming is 'Maatschappelijk') en de aard van de omgeving (gemengd stedelijk gebied) maken dat er sprake is van bestaand stedelijk gebied.

Van belang is in dit geval artikel 5a. In dit artikel is bepaald dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen gerealiseerd mag worden, wanneer deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onderhavige ontwikkeling is regionaal afgestemd, zodat artikel 5a geen belemmering voor realisatie van het project vormt.

Regionale afstemming over de woningbouwprogrammering vindt in de regio Kop van Noord-Holland plaats tussen de gemeenten Schagen, Den Helder, Hollands Kroon en Texel. Deze gemeenten werken in regionaal verband samen aan het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK). Conform het afwegingskader van het KwK wordt gestuurd op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken. In het KwK tot 2020 is het plan onder de naam 'Torenven' in november 2019 afgestemd (onder nummer 199014). Omdat het plan na 2020 zal worden gerealiseerd is het opgenomen in het KwK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld.

Uit de toetsing aan de PRV kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de ligging in het bestaand bebouwd gebied van Warmenhuizen, niet in strijd is met de verordening.

Provinciale Woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:

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

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt. Het voorliggende plan sluit aan op de doelstelling verduurzaming van de woonomgeving. Er worden nieuwe woningen gebouwd die aan de meest recente duurzaamheidseisen voldoet. Bovendien is er sprake van een inbreidingslocatie waardoor de bestaande voorzieningen en infrastructuur beter wordt benut.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. Op 12 november 2018 is tranche 10a vastgesteld. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Conclusie

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

3.3 Regionaal beleid

Regionaal Actieprogramma Wonen en kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland

In het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) zijn regionale afspraken gemaakt over woningbouw in de Kop van Noord-Holland. Dit is een uitwerking van de Provinciale Woonvisie 2010-2020. In het RAP 2011 zijn de te bouwen woningbouwaantallen naar beneden bijgesteld, ten opzichte van de eerdere Regionale Woonvisie. Op 28 oktober 2015 is, in vervolg op de afspraken in het RAP, een convenant ondertekend tussen regio, gemeenten (Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel) en provincie over een kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK).

In het KWK hebben de regio en provincie op basis van een concrete behoefte-inventarisatie gebaseerd op een afweging tussen de relevante vraag en het relevante aanbod, afgesproken dat het aantal woningbouwplannen omlaag moet en er een duidelijke vraag moet zijn naar de nieuw te bouwen woningen. De regio heeft bestuurlijk kwantitatieve aantallen bepaald. Binnen deze randtotalen wordt daarnaast gewerkt aan een kwalitatieve invulling, dat wil zeggen: het type woonmilieus. Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. De meeste woningen zullen binnen bestaand bebouwd gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand bebouwd gebied zijn. Het KWK is een belangrijk onderdeel van de nut en noodzaak bepaling voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

In het KWK is het plan onder de naam 'Torenven' in november 2019 aigestemd. Omdat het plan na 2020 zal worden gerealiseerd is het opgenomen in het KWK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie Schagen

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad Schagen de woonvisie vastgesteld. In de Woonvisie staat beschreven hoe Schagen omgaat met de veranderingen op de woningmarkt. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezond woningbestand in zowel stad, dorp als landelijk gebied.

In de woonvisie van de gemeente Schagen staan vier thema's centraal:

- De eigen kracht van inwoners;

- De kwaliteit van de kernen;
- De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad;
- De beweging van meer naar beter als het gaat om het woningbouwprogramma.

In de woonvisie wordt aandacht geschonken aan de vraag naar meer levensloopbestendige woningen en het stimuleren van energiezuinige woningen. Het voorgenomen project is een initiatief van collectief particulier opdrachtgeverschap en bedoelt om goedkope koopwoningen voor inwoners van Warmenhuizen in een bestaand gebouw op een binnenstedelijke locatie te realiseren. Dit initiatief is in lijn met de beleidsmatig geformuleerde uitgangspunten en in overeenstemming met de lokale woonvisie van de gemeente Schagen. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie.

Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

De gemeente Schagen heeft een kader opgesteld waarbinnen afwegingen bij ruimtelijke plannen overzichtelijk worden gemaakt. Dit kader bevat een overzicht en een korte toelichting op regelgeving/procedures van hogere overheden. De gids kan gebruikt worden als naslagwerk bij het ontwikkelen van plannen en is onderverdeeld in drie hoofdthema's:

- Wonen;
- Werken, en;
- Recreëren.

Voor het thema Wonen worden de vragen gesteld: Is de locatie kansrijk? Is het plan passend in de Lokale woonvisie? Is er een regionale behoefte? Is voldoende rekening gehouden met overige omgevingsaspecten? Is het antwoord op deze vragen ja? Dan kan het plan ingepast worden in het nieuwe woonprogramma.

Bij nieuwe plannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen (prijsklasse, huur/koop, doelgroep), de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Maar ook naar een stappenplan hoe met de kopers van de woningen het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraaggestuurd ontwikkelen). Daarnaast moet er onderzocht worden of er eventuele belemmeringen voor het plangebied aanwezig zijn.

Het project kan ingepast worden binnen de bestaande bebouwing, waarop een extra verdieping wordt geplaatst. Voor de overige onderbouw wordt verwezen naar paragraaf 4:10 (Ladderonderbouw). Voldaan kan worden aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen.

Welstandsbeleid, Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'.

Volgens de reisgids valt onder 'Komgebied' en het overgangsgebied tussen vooroorlogse en naoorlogse bebouwing. vooroorlogse bebouwing is over het algemeen vrijstaand of seriematig en heeft een herkenbare hoofdmassa. De oriëntatie is gericht op de wegen. Ook wordt kleinschalige bebouwing gezien met een individueel karakter door verbijzonderingen, verfijnde detailleringen en traditionele materialisatie. De vooroorlogse uitbreidingen hebben een verkavelingsrichting die meestal de oorspronkelijke afwaterings- en/of perceelstructuur volgt. De rooilijnen van bebouwing lopen gelijk met of staan haaks op de kavel.

Naoorlogse bebouwing kent een eigen patroon met functionele aansluitingen op de (oudere) organische structuren. In de na-oorlogse wijken zijn veel maatschappelijke voorzieningen gevestigd. De wijken zijn omringd door groenstructuren. Buurten waarbij de gevels georiënteerd zijn op de woonstraten hebben daardoor een introvert karakter. De rooilijnen en kaprichtingen van bebouwing zijn per cluster duidelijk georganiseerd. De bebouwing bestaat vooral uit kleine clusters en is overwegend seriematig met twee

lagen met een kap. Op strategische plaatsen is sprake van bijzondere bebouwing.

Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau. Komgebieden zijn zorgvuldig vormgegeven, maar bezitten geen bijzondere cultuurhistorische waarden. De dynamiek van deze gebieden is gemiddeld en daarom gaat het bij bouwplannen vaak om kleine wijzigingen zoals het renoveren of uitbreiden van woningen. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Voor sommige gebieden gelden speciale beeldkwaliteitsplannen, voor de rest gelden de gebiedsgerichte criteria

Het bouwplan zal bij een bouw aanvraag getoetst worden aan de hand van deze criteria.

Nota Parkeernormen Schagen 2016

Deze parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen. Deze nota heeft als doel om de toepassing van de parkeernormen inzichtelijk te maken. Bij burgers, bedrijven en ontwikkelaars moet helder zijn hoe zij bij nieuwe ontwikkelingen invulling kunnen geven aan het onderdeel parkeren. Ook juridisch dient de invulling van de parkeernormen gewaarborgd te zijn. Essentieel daarbij zijn de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Schagen;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken c.q. vergroten;

In paragraaf 4.9 (Verkeer) wordt nader ingegaan op de parkeerbehoefte van dit bouwplan.

Coalitie programma Schagen 2018-2022

In het coalitieprogramma Schagen 2018-2022 is opgenomen dat nieuwe woningbouwprojecten de ruimte moeten krijgen. De coalitie wil vaker kleinschalige projecten toestaan, zodat er een gestage opbouw van de woningen per kern is. Door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) kunnen lokale jongeren, maar bijvoorbeeld ook groepen ouderen, hun eigen project inrichten zoals hen het beste past. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze ambitie en uitgangspunten.

Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

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

4.1 Ecologie

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

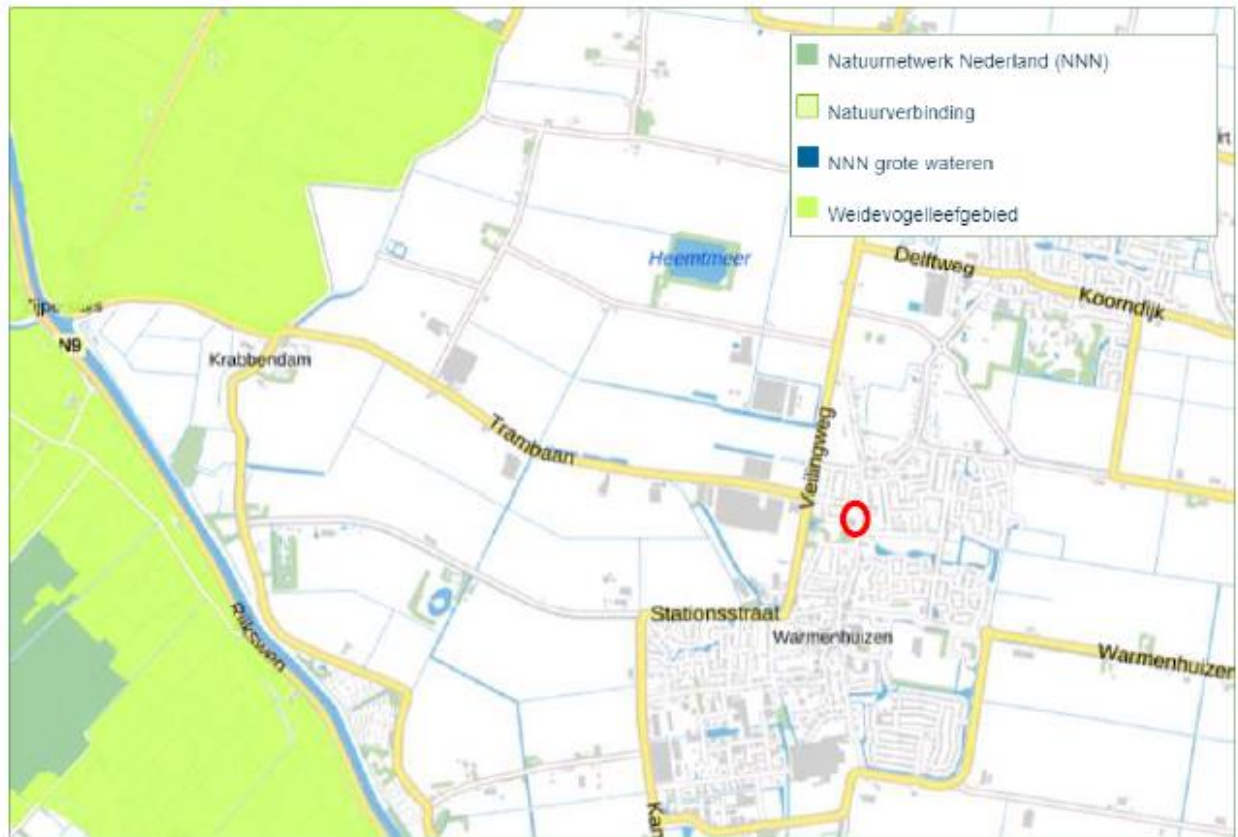
Gebiedsbescherming

Het perceel ligt binnen de bebouwde kom van Warmenhuizen gemeente Schagen. De directe omgeving van het perceel bestaat uit diverse woningen en een kerkgebouw. Het plangebied ligt op meer dan drie kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Het geplande project leidt tot verhoogde emissie van stikstof. Er is daarom een analyse uitgevoerd naar de hierdoor veroorzaakte extra depositie van stikstof op gevoelige habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Op basis van het stikstofonderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.
- De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten.
- In de gerealiseerde bebouwing wordt door het afzien van stookinstallaties in de bebouwing (vrijwel) geen stikstof meer geëmitteerd. De transitie van oude bebouwing met zekere uitstoot van stikstof naar de beoogde bebouwing in dit project draagt daarmee bij aan de gewenste permanente daling van stikstof op kwetsbare natuurgebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het NNN, inclusief de zogenaamde verbindingzones

die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden (zie figuur 10). Er kunnen geen negatieve effecten door de plannen op het NNN gebied optreden. De plannen hoeven verder niet getoetst te worden aan beschermde waarden binnen dit netwerk.



Figuur 10 Ligging van het plangebied (rood omrand) ten opzichte van beschermde Weidevogelleefgebieden en het NNN-netwerk

Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2 waarin een ecologische quickscan is opgenomen.

Soortenbescherming

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

Om de effecten op beschermde planten en dieren in beeld te brengen is er door Van der Goes en Groot op 23 maart 2020 een ecologische quickscan onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Op basis van de quickscan kan worden geconcludeerd:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord

kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van in bomen broedende roofvogels (Ransuil en Sperwer). Omdat als bomen met waargenomen grote nesten moeten worden gekapt, de negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is in dat geval onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Als gevolg van het plan worden er geen bomen gekapt zodat het uitvoeren van vervolgonderzoek naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels niet is vereist.

Het vervolgonderzoek naar verblijvende vleermuizen wordt uitgevoerd, zal gereed zijn voordat het besluit om van het bestemmingsplan af te wijken wordt genomen en in de ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt. Eventueel benodigde mitigerende maatregelen kunnen voor de start van de bouw worden getroffen.

In het vervolgonderzoek zal met behulp van een batdetector onderzoek verricht worden naar het voorkomen van vleermuizen. Vanwege de omvang van het object zullen 2 personen worden ingezet. In de periode mei – oktober zullen vijf bezoeken worden afgelegd. De inventarisatie vindt plaats vlak na de avondschemering of vanaf enkele uren voor de ochtendschemering. Tijdens de inventarisatie wordt speciale aandacht besteed aan belangrijke foerageerplekken, verblijfplaatsen, vliegroutes, balts- en paarplaatsen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd conform richtlijnen uit het vleermuisprotocol 2017 (VLEERMUISVAKBERAAD, 2017). Als vanwege (weers-)omstandigheden kan of moet worden afgeweken van het protocol, wordt dit in de rapportage vermeld. Er zullen minimaal 2 nacht- of ochtendrondes worden afgelegd tussen 15 mei en 15 juli als de weersomstandigheden dat toelaten (kraamverblijven) en minimaal 2 avondnachtrondes tussen 15 augustus en eind september (paarverblijven en middernachtzwermen Gewone dwergvleermuis). Voor het onderzoek naar zomerkolonies wordt minimaal een ochtendronde afgelegd. Tijdens alle bezoeken zal worden gelet op terreingebruik, sporen en zomerverblijfplaatsen.

Conclusie

Vanuit de ontwikkeling zal geen effect ontstaan op de doelstellingen van de Natura 2000. Er is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig of een verklaring van geen bedenkingen voor het voornemen. Er is aanvullend onderzoek nodig naar verblijvende vleermuizen. Dit onderzoek zal gereed

zijn voordat een besluit wordt genomen op de aanvraag om van het bestemmingsplan af te wijken en in de ruimtelijke onderbouwing worden verwerkt. Eventueel benodigde mitigerende maatregelen kunnen voor de start van de bouw worden getroffen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Cultureel erfgoed omvat sporen, objecten en patronen of structuren die, zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. Het omvat zowel het archeologisch, historisch-(steden)-bouwkundig als het historisch-landschappelijk erfgoed.

Cultuurhistorie

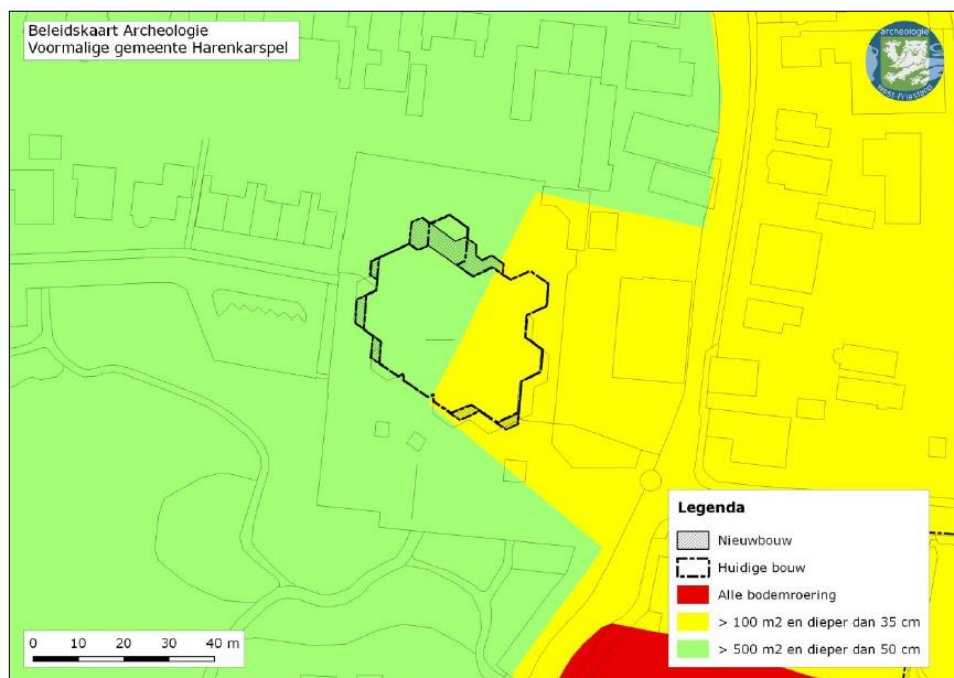
In de directe omgeving van het plangebied komen verschillende monumentale panden voor. Dit zijn Dorpsstraat 52 (stolpboerderij), Dorpsstraat 89 (pastorie), Dorpsstraat 177 (Ursulakerk en Kerkonderdeel) en De Baan 1 (Stolpboerderij). Deze cultuurhistorische gebouwen versterken de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van de planomgeving. Deze gebouwen worden als gevolg van het plan niet aangetast. Dit omdat er voldoende afstand is tot de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en het een herontwikkeling betreft van een bestand pand waarbij de voetprint van het hoofdgebouw gelijk blijft. Daarnaast wordt het gebouw van een nieuwe schil voorzien, waarmee een positieve impuls wordt gegeven aan de uitstraling van het gebouw en daarmee ook aan de omgeving.

Archeologie

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, 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. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft de westelijke helft van het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 en de oostelijke helft een Waarde – Archeologie 2. Dit betekent dat bij bouwwerken groter dan 500 m² (en dieper dan 50 cm) en bouwwerken groter dan 100 m² (en dieper dan 35 cm) rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie. Deze vrijstellingsgrenzen zijn ook zichtbaar op de Beleidskaart Archeologie van de voormalige gemeente Harenkarspel (zie figuur 11).

De geplande uitbreidingen vallen ruim binnen de vrijstellingsgrenzen uit het bestemmingsplan en de Beleidskaart Archeologie. De geldende archeologische vrijstellingsgrenzen van 100 m² en 500 m² zullen daarbij niet worden overschreden. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Door Archeologie West-Friesland wordt geadviseerd de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Voor de verdere onderbouwing wordt verwezen naar de archeologische beoordeling welke als bijlage 3 bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen.



Figuur 11 beleidskaart archeologie voormalige gemeente Harenkarspel

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar is.

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. De ontwikkeling van dit plan is gemeld via de digitale watertoets.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In figuur 12 is het plangebied opgenomen en de waterstaatkundige relevante belangen. Gezien de beperkte effecten van het plan op de waterhuishouding is in dit geval is de korte watertoets procedure van toepassing.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin 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 HHNK gevonden kunnen worden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Bij het voorliggende plan zal het vuilwater via de riolering worden afgevoerd. Hemelwater zal zoveel mogelijk vertraagd worden afgevoerd. Dit zorgt voor een duurzame aanvulling van de grondwaterstand en beperkt de afwenteling naar lager gelegen gebieden en mogelijke wateroverlast. Praktisch gezien dragen waterdoorlatende verharding (bijvoorbeeld parkeerplaatsen of terrassen), waterbergende voorzieningen zoals infiltratiekratten en groene beplanting in de tuin. Beplanting neemt vocht op en zorgt voor verkoeling in de zomer. Vooral grotere bomen zijn hiervoor zeer waardevol.

Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn. Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Watercompensatie.

Na realisatie van het bouwvoornemen zal de hoeveelheid erfverharding sterk afnemen door herinrichting van het schoolplein tot deels waterdoorlatende parkeerplaatsen en gemeenschappelijke tuin. Dit omdat het een inbreilocatie betreft en het een bestaand gebouw met een verhard schoolplein betreft. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als een eventuele toename aan verhard oppervlak onder de 800 m² blijft. Daar is bij dit plan sprake van aangezien het een herontwikkeling van een bestaand gebouw met verharde buitenruimte betreft. Er wordt, in verband met het bouwplan geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt.

Omdat de hoeveelheid erfverharding niet toeneemt hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Waterkering

De te bouwen woningen aan de Dorpsstraat liggen niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Klimaatadaptatie

Hemelwater van terreinverharding zal zoveel mogelijk vertraagd afstromen. Dit zorgt voor een duurzame aanvulling van de grondwaterstand en beperkt de afwenteling naar lager gelegen gebieden en mogelijke wateroverlast. Andere oplossingen zijn waterbergende voorzieningen, zoals infiltratiekratten en groene beplanting in de tuin. Beplanting neemt vocht op en zorgt voor verkoeling in de zomer. Vooral grotere bomen zijn hiervoor zeer waardevol. De omgeving van het nieuwe appartementengebouw wordt parkachtig ingericht en de bestaande bomen blijven behouden. Bij de verdere uitwerking zullen de adviezen van HHNK ter harte worden genomen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan voor wat betreft de relevante wateraspecten uitvoerbaar is.



Figuur 12 Ligging van het plangebied (grijs kader) buiten de signaleringszones

4.4 Milieuzonering

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

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Nieuwe milieugevoelige functies worden toegevoegd. De toevoeging van extra woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woningen hebben in de praktijk geen effect naar de omgeving, omdat er geen bedrijfsbestemmingen in de omgeving aanwezig zijn. De nieuw op te richten woningen vormen hierdoor geen beperking voor bedrijven.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen op geruime afstand van bedrijfsbestemmingen. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woningen uitgesloten.

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

4.5 Bodem

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

Om vast te stellen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik is op 21 november 2019 door Grondslag een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Op basis van dit bodemonderzoek kan worden geconcludeerd:

- De gestelde hypothese dat verhogingen aan zware metalen, PAK en/of asbest kunnen worden verwacht in verband met de aanwezigheid van slootdempingen is bevestigd. In mengmonster OG1, waar de boringen die ter plaatse van de slootdempingen zijn verricht deel van uit maken, zijn lichte verhogingen aan zware metalen gemeten. Op basis van de boorstaten zijn de sloten vermoedelijk gedempt met gebiedseigen grond.
- De gestelde hypothese dat voor het overig terrein geen verontreiniging wordt verwacht boven de lokale achtergrondwaarden als vastgesteld in de bodemkwaliteitskaart, is bevestigd. Er zijn in de ondergrond en het grondwater lichte verhogingen aangetoond aan zware metalen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.
- De onderzoeksresultaten vormen ons inziens geen belemmeringen voor de nieuwe bestemming.
- Indien er op locatie toch werkzaamheden in de bodem gaan plaatsvinden, wordt aanbevolen om de grond die tijdens de werkzaamheden vrijkomt te hergebruiken binnen de perceelsgrenzen. Indien dit niet mogelijk is kan de grond op basis van dit rapport worden afgevoerd naar een grondbank of -depot. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat de grond nog onderzocht dient te worden op PFAS. Als de grond wordt afgevoerd voor hergebruik elders, is (normaliter) eerst een keuring nodig (doorgaans incl. PFAS) conform het Besluit Bodemkwaliteit. Met name bij grotere partijen grond is dit laatste voordeliger dan afvoeren naar een grondbank of -depot. De gemeente beschikt over een bodemkwaliteitskaart, waardoor in sommige gevallen hergebruik mogelijk is zonder aanvullend onderzoek.
- Tijdens het onderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest. De hypothese van een asbest-onverdachte locatie wordt gehandhaafd.

Vanuit het oogpunt van bodem bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied dient rekening te worden gehouden met wegverkeerslawaaï. Voor wegverkeerslawaaï geldt bij geluidgevoelige functies een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het realiseren van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg kan een hogere

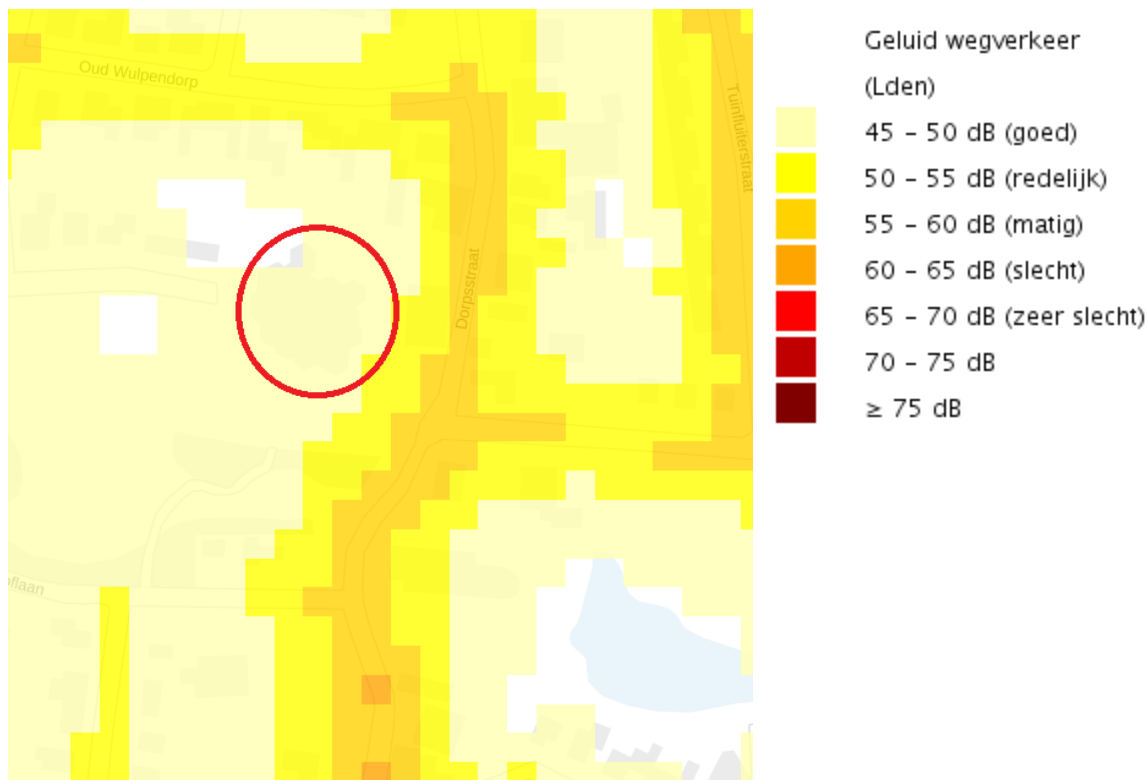
waarde voor de geluidbelasting worden vastgesteld tot maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties en 53 dB voor buitenstedelijke situaties.

Bij de ontwikkeling van geluidgevoelige functies moet gekeken worden of de voorkeurs- grenswaarde niet wordt overschreden. Indien wel overschrijding plaatsvindt dan moeten hogere waarden voor de ontwikkeling worden aangevraagd. Onderzoek moet plaatsvinden in geval de nieuwe ontwikkeling zich bevindt binnen een bepaalde zone van een weg waar 50 km/h of meer gereden mag worden. In onderstaand tabel is de omvang van de geluidzones aangegeven, gemeten vanuit de as van de weg.

Aantal rijstroken	Buitenstedelijk gebied	Binnenstedelijk gebied
Of meer	600 meter	350 meter
3 of 4	400 meter	350 meter
Of 2	250 meter	200 meter

Het plan bestaat uit de realisatie van 21 woningen aan de Dorpsstraat in Warmenhuizen. De Dorpsstraat heeft 2 rijstroken, ligt binnen de bebouwde kom van Warmenhuizen en aldus in binnenstedelijk gebied waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Deze weg kent een geluidszone waaruit de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek voortvloeit, tenzij aannemelijk gemaakt kan worden dat dit niet nodig is.

Uit informatie van de atlas van de leefomgeving blijkt dat het plangebied binnen de 45-50 dB contour van de Dorpsstraat ligt (zie figuur 13). De nieuw te realiseren woningen komen op ruime afstand (meer dan 35 meter) van de Dorpsstraat. Tussen de nieuwe woningen en de Dorpsstraat zit bestaande bebouwing, welke een geluidreflecterende en -afschermende werking heeft. Gelet op de afstand van de nieuwe te bouwen woningen tot de weg, de verkeersintensiteit ter plaatse, de afschermende werking van omliggende bebouwing, zal de geluidsbelasting dusdanig laag zijn dat het aannemelijk is dat deze onder de voorkeursgrenswaarde voor het binnenstedelijkgebied van 48 dB blijft en nader onderzoek niet noodzakelijk is.



Figuur 13 Ligging van het plangebied tov de geluidscontour van de Dorpsstraat

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

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

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

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de bouw van 21 woningen. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

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

4.8 Externe veiligheid

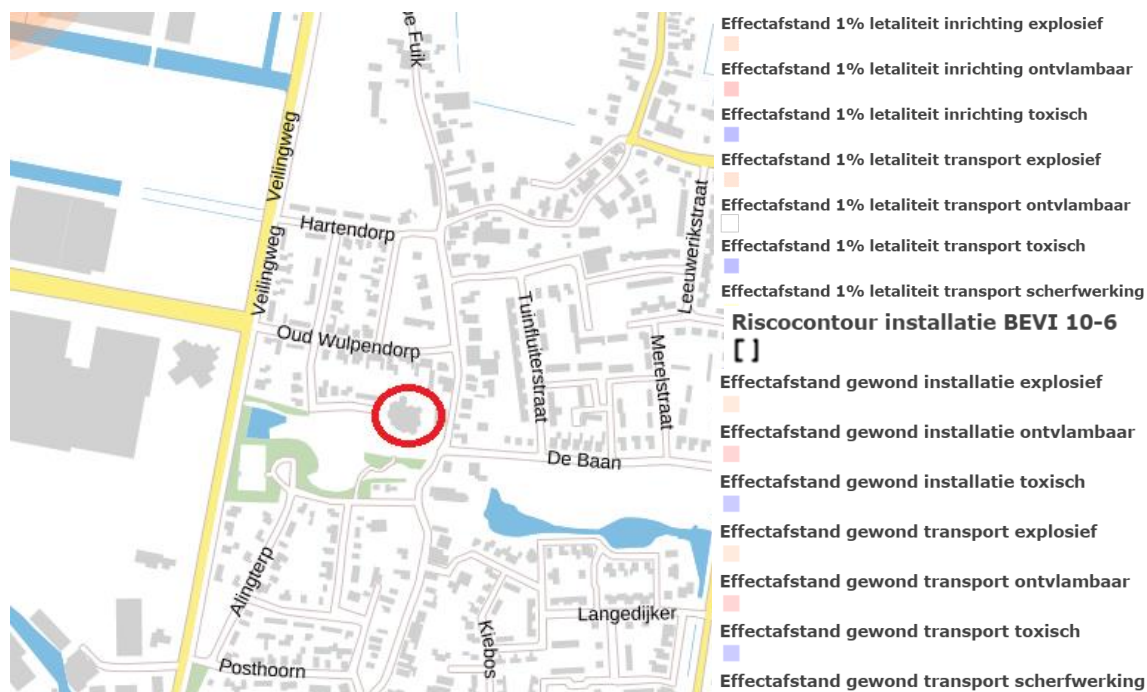
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar opleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast is het toetsingskader voor

de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Besluit externe veiligheid transportroutes " (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Uit de risicokaart blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van invloed zijn op het plangebied (zie figuur 14). Er zijn in de omgeving van het plangebied ook geen wegen in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen opgenomen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bouwplan.



Figuur 14: fragment risicokaart (rode diamant is het plangebied)

4.9 Verkeer

Met de realisatie van de woningen aan de Dorpsstraat het hoeft geen nieuwe inrit gecreëerd worden. Dit omdat van de bestaande uitrit van de school gebruik kan worden gemaakt. Op het eigen terrein worden er parkeerplaatsen aangelegd.

Conform de eisen uit het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' en de daaraan gekoppelde 'Nota Parkeernormen Schagen 2016', dienen er ten behoeve van deze ontwikkeling op het eigen terrein 1,5 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd te worden (koop/goedkoop/rest bebouwde kom). Omdat er 21 woningen worden gerealiseerd is de parkeerbehoefte 31,5 parkeerplaatsen, wat afgerond 32 is. In totaal worden er 39 parkeerplaatsen gerealiseerd hetgeen ruimschoots voldoende is om aan de parkeernorm te voldoen. Naast parkeerplaatsen wordt er ook bergingen en fietsenrekken op het eigen terrein gerealiseerd.

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

4.10 Ladderonderbouwing

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ruimtelijke besluiten de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt tevens een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder is een hulpmiddel bij besluiten over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een ruimtelijk besluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient tevens een motivering te worden opgenomen waarin wordt onderbouwd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Behoefte

De provincie Noord-Holland streeft naar het realiseren van voldoende woningen van passende kwaliteit, waarbij volgens de ambities van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in Regionale Actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De gemeente Schagen maakt samen met de gemeenten Texel, Den Helder en Hollands Kroon onderdeel uit van de RAP-regio Kop van Noord-Holland.

Onderstaande tabel geeft deze prognose weer. De prognose van de provincie laat zien dat de bevolking in de Kop tot 2030 een kleine groei heeft en op de lange termijn (tot 2040) een algehele daling laat zien van de bevolking. Voor Schagen is de verwachting dat in de periode 2017-2040 behoefte is 1.100 extra woningen.

Woningbehoefte 2017-2040	ontwikkeling t.o.v. 2017					
	2017	2020	2025	2030	2040	2040
Den Helder	27.000	100	100	-200	-1.400	25.600
HollandsKroon	20.300	500	1.200	1.600	1.500	21.800
Schagen	20.200	400	900	1.200	1.100	21.300
Texel	6.100	200	300	200	-100	6.000
Kop van Noord-Holland	73.600	1.200	2.400	2.700	1.200	74.800

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) worden de woningen verdeeld per kern. Ingediende woningbouwplannen worden getoetst op basis van door de regio vastgestelde objectieve kwaliteitscriteria. Wanneer een plan op kwaliteit positief wordt beoordeeld en past binnen de kwantitatieve aantallen, wordt een woningbouwplan opgenomen in het KWP. Dit resulteert in een gezamenlijk en dynamisch overzicht van woningbouwplannen. De behoefte aan nieuwe woningen in Warmenhuizen is groot. Kansrijk zijn levensloopbestendige appartementen met een lift in een centrumdorpsmilieu. Het plan is hiermee een kansrijke productmarkcombinatie. Locatie De Torenven is in de regionale afspraken tot 2020 opgenomen, voor een aantal van 13 woningen.

De huidige regionale afspraken liepen tot 2020. Nieuwe afspraken zijn in de maak. Vooruitlopend op het vaststellen van nieuwe regionale woningbouw afspraken, worden plannen die in de tussentijd voorbijkomen ad hoc regionaal afgestemd. Dat is ook met het aangepaste plan voor De Torenven in november 2019 gebeurd. In de monitor Plan capaciteit van de provincie Noord-Holland waarin (potentiele) locaties voor woningbouwontwikkeling zijn opgenomen, is de voorliggende ontwikkeling als plan/besluit in voorbereiding voor 21 woningen opgenomen. Dit betekent dat binnen de regio overeenstemming bestaat dat zowel op kwantitatief als kwalitatief niveau er behoefte is aan de toevoeging van deze woningen. . Omdat het plan na 2020 zal worden gerealiseerd is het ook opgenomen in het KwK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld.

Ligging binnen bestaand stedelijk gebied

Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro als volgt gedefinieerd: "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". Aangezien op basis van het vigerende bestemmingsplan Warmenhuizen op de gronden van het plangebied reeds een stedelijke functie mogelijk is (bestemming maatschappelijk), valt locatie De Torenven ook binnen bestaande stedelijk gebied. Daarnaast blijkt dit ook uit het feit dat de planlocatie midden in het dorp is gelegen.

Conclusie

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Dit past binnen de gemaakte regionale afspraken. De woningaantallen en het woonmilieu van de herontwikkeling van De Torenven sluiten aan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte binnen de gemeente en de regio.

4.11 Duurzaamheid

Duurzaamheid is in het kader van de ontwikkeling een ambitie op zowel gebiedsniveau als gebouwniveau. Er wordt gestreefd naar een energiezuinig project. Per 1 januari 2015 is de EPC-eis aan de energieprestatie van gebouwen aangescherpt en aangepast in het Bouwbesluit. De aanpassing betekent een aanscherping van de eis van 20% tot 50%. Voor woningen geldt een EPC-eis van 0,4. Dit is de minimale wettelijke eis. Deze norm zal bij de aanvraag voor de activiteit 'bouwen', welke als tweede fase wordt aangevraagd, worden aangehouden.

Naast de verplichting om aan te tonen dat een nieuw gebouw voldoet aan de EPC-eisen geldt de verplichting om bij oplevering van het gebouw een geldig energielabel te overhandigen aan de koper. In het verleden was een gewaarmerkte EPC-berekening voor nieuwe gebouwen voldoende, maar tegenwoordig moet er een officieel energielabel opgesteld worden.

Per 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie (VET) van kracht geworden. Het is vanaf 1 juli 2018 wettelijk niet meer toegestaan om nieuwbouw met aardgas aansluiting te realiseren. Dit betekent dat de woningen aardgasvrij gebouwd. Zonnepanelen op het dak zijn een zeer belangrijke manier om zelf elektriciteit op te wekken. Hier is met de vorm/uitvoering van het dak rekening gehouden.

Voor de plaats van de milieuprestatie in het rijksbeleid is verder de kabinetsbrief 'Groene Groei voor een sterke, duurzame economie' (28 maart 2013) van belang. Het kabinet schrijft hierin dat innovatie in de bouw een drijvende kracht is om te komen tot energiezuinige en energie neutrale nieuwbouw en renovatie. Het gaat er om de focus te richten op beperking van CO₂-emissies (energiebesparing) en uitputting van grondstoffen. De bepalingmethode 'Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken' geeft

regels voor het kwantificeren van die milieueffecten. Onder verwijzing naar deze bepalingmethode zijn in het Bouwbesluit 2012 bouwtechnische voorschriften gegeven.

Het materiaalgebruik zal er op gericht zijn zo min mogelijk uitlogende materialen te gebruiken, hout met een FSC keurmerk toe te passen en zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die van gerecyclede bron afkomstig zijn en die in de toekomst weer te recyclen zijn.

4.12 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. De ruimtelijke onderbouwing en de vormvrije m.e.r.-beoordeling geven geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Overleg met instanties en omgeving

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een ruimtelijke procedure het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding bij de betreffende ruimtelijke procedure. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de ruimtelijke procedure. Als het gaat om een ruimtelijke procedure van geringe omvang dan wel van in planologisch opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mate herschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de ruimtelijke procedure, afzien van het overleg.

Op 18 december 2019 heeft een informatieavond van initiatiefnemer en de gemeente Schagen met alle directe omwonenden plaatsgevonden waarin het plan is toegelicht.

Zienswijzen

De ontwerpomgevingsvergunning volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontwerpbeschikking wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en betrokken bij de definitieve besluitvorming.

Vervolg

Als de binnengekomen zienswijzen geen aanleiding geven om de ruimtelijke procedure te beëindigen, wordt de omgevingsvergunning verleend. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (zes weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Grondexploitatieregeling en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wro inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en eventuele locatie-eisen. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet in principe de kosten verhalen.

Het onderhavige plan maakt de bouw van 21 woningen mogelijk. Daarmee voorziet het volgens het daarover bepaalde in artikel 6.2.1 Bro in een aangewezen bouwplan.

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a Wro. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Schagen komt, maar voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast is het gebouw verworven van de gemeente Schagen. De door de gemeente te maken kosten (anders dan leges) zijn in de verkoopprijs verrekend.