

Den Gouden Hoeck, Burgerbrug

Bestemmingsplan



status
datum
IMRO-code

Vastgesteld
20 september 2022
NL.IMRO.0441.BPCPOGOUDENHOECK-VA01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Historische en huidige situatie	6
2.2	Planbeschrijving.....	6
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3	Nationaal waterbeleid	11
3.2.4	Conclusie Rijksbeleid.....	12
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.2	Woonakkoord	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Omgevingsvisie Schagen	13
3.4.2	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	13
3.4.3	Woonvisie Schagen	13
3.4.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	14
3.5	Conclusie beleidskader.....	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Cultuurhistorie	15
4.3	Bodemkwaliteit	15
4.4	Water.....	16
4.5	Natuur	17
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	18
4.7	Verkeer en parkeren	20
4.8	Geluid	21
4.9	Luchtkwaliteit.....	21
4.10	Externe veiligheid.....	22
4.11	Duurzaamheid.....	22
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	23
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	24
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Verbeelding.....	25
5.3	Planregels	25

5.4	Handhaafbaarheid	27
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	28
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	29
7.2	Procedure.....	29

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

1. Beeldkwaliteitsplan
2. Archeologische quickscan
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Watertoets
5. Quickscan natuur
6. Inventarisatie marterachtigen
7. Stikstofberekening
8. Akoestisch onderzoek industrielawaai

REGELS **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 3 Algemene regels..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

BIJLAGE BIJ DE REGELS

1. Lijst van aan huis verbonden bedrijven

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In Burgerbrug bestaat het voornemen om door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) 10 woningen te realiseren. De woningbouw is voorzien nabij de volkstuinen aan Den Gouden Hoeck, nabij de Grote Sloot. Dit initiatief is genomen door inwoners van Burgerbrug met als doel om duurzame woningen te realiseren en zo in het eigen dorp te kunnen blijven wonen.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan Den Gouden Hoeck ligt centraal in het dorp, naast de volkstuinen en achter de Sint Josephschool. De locatie is bereikbaar via de weg die ook de volkstuinen en school ontsluit op de Grote Sloot.



Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt voor het grootste deel het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (vastgesteld op 18 mei 2016) en voor een klein deel het bestemmingsplan 'Brede school te Bur-

gerbrug' (vastgesteld op 27 augustus 2013). Tevens geldt het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1^e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

De gronden van het plangebied hebben grotendeels de bestemming Agrarisch en zijn primair bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Er geldt geen bouwvlak op de betreffende gronden. De bouwregels staan geen gebouwen toe. Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming Recreatie - Volkstuin. Deze bestemming biedt beperkte bouw mogelijkheden ten behoeve van de volkstuinen. Tot slot geldt voor de gronden aan de zuidoostzijde van het plangebied de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De voorgenoemde woningbouw is in strijd met het bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplannen

Tevens geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied' bevat regels voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven en is vanwege het ontbreken van een bouwvlak niet relevant voor de onderhavige gronden.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – weidevogelleefgebied' heeft eveneens geen gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden omdat de locatie in de nu geldende provinciale Omgevingsverordening geen onderdeel uitmaakt van het weidevogelleefgebied (opgenomen in Bijzonder provinciaal landschap).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische en huidige situatie

Burgerbrug is direct na de droogmaking van de Zijpe ontstaan op het kruispunt van de Grote Sloot met de Burgerweg. Burgerbrug kreeg in de jaren '60 van de vorige eeuw een eerste geplande uitbreiding in de vorm van het Zwanenplein. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder G-Noord. Deze polder wordt gekenmerkt door de duidelijke lineaire structuur van gestrekte open ruimten en bebouwde linten langs de assen.

De ruimtelijke structuur van het dorp is gekoppeld aan het kruispunt met de Grote Sloot. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de open Zijpe Polder, polder A en B en de volkstuinten. Aan de oostzijde zijn aan de Grote Sloot enkele jaren geleden een school en twee vrijstaande woningen gerealiseerd. Aan de westzijde ligt het bedrijfsterrein van W.N. Kramer BV en aan de zuidzijde is een ijsbaan/sportveld aanwezig.

Het plangebied heeft grotendeels een agrarische bestemming maar is niet agrarisch in gebruik. De gronden liggen braak. Het beperkte oppervlak en het feit dat het perceel door waterlopen is geïsoleerd van het aangrenzende agrarische gebied, maakt dat een bedrijfsmatig agrarisch gebruik in de toekomst ook niet reëel is. Door de omliggende functies en bebouwing maakt het plangebied onderdeel uit van de gebruiksruijnte van het dorp.

Voor een klein deel van het plangebied geldt dat deze in gebruik is ten behoeve van volkstuinten. Het verlies hiervan wordt gecompenseerd door aan de oostzijde van de volkstuinten hier, passend binnen het bestemmingsplan, gronden voor in te richten. Tot slot is een klein deel van het plangebied in gebruik als keermogelijkheid voor autoverkeer achter de school.

2.2 Planbeschrijving

Het initiatief voor de voorgenomen woningbouw komt voort uit bewoners van Burgerbrug die door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) woningen willen realiseren in hun eigen dorp. CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners hebben een rechtspersoon opgericht die hen in staat stelt om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden en hebben daarbij een adviseur en architect in de arm genomen. Er is collectief een bouwplan gemaakt waarbij alle deelnemers voortdurend inzicht en inspraak hebben in de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen, het afwerkingsniveau en het kostenniveau. In de fasen daarna hebben individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning. De toekomstige bewoners zijn zelf risicodragend projectontwikkelaar

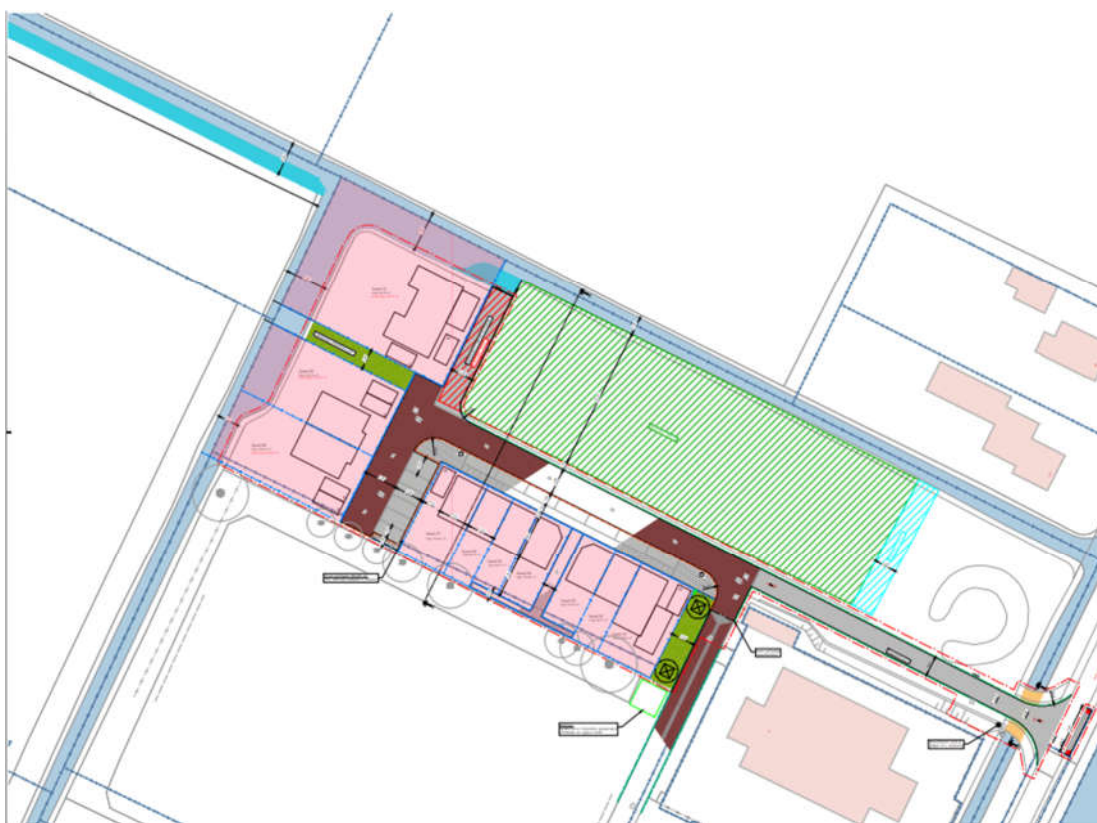
De bouwgroep heeft verschillende locaties in Burgerbrug op het oog gehad en in overleg met de gemeente Schagen gekozen voor de locatie achter de school, gelegen aan Den Gouden Hoeck. De locatie ligt centraal in het dorp. De woningbouw kan hier goed ingepast worden binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

In het stedenbouwkundig plan zijn 10 woningen opgenomen. Het betreft 7 rijwoningen, bestaande uit twee bouwblokken, 2 twee-onder-één-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. De

bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter. De rijwoningen krijgen een maximale goothoogte van respectievelijk 6 meter. Voor de twee-onder-één-kapwoningen en de vrijstaande woning geldt een maximale goothoogte van 3 meter.

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied voorziet in een voortzetting van Den Gouden Hoeck waardoor alle woningen ontsloten kunnen worden. Vanaf de Grote Sloot zal een calamiteitenroute (fiets- voetpad) naar het plan lopen. In situering en oriëntatie richten de bouwvolumes van de rijwoningen zich op de verlenging van Den Gouden Hoeck, waardoor de achtertuinten grenzen aan het sportveldje. Door deze oriëntatie blijft het doorzicht vanaf de lintbebouwing langs de Grote Sloot behouden. Het plan wordt beëindigd door de twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning. Door deze met de kaprichting 90 graden te draaien ten opzichte van de rijwoningen vormen deze een duidelijke beëindiging van het plan en ontstaat variatie. Aan de achterzijde van de rijwoningen blijft de groene opstand behouden als afscheiding tussen het sportveldje en de bebouwing. Aan de voorzijde blijven de volkstuinen intact, zodat het plan als geheel in het groen ligt.

Langs de school wordt een calamiteitenroute aangelegd. Ten oosten van de vrijstaande woning is ruimte aanwezig voor om een maaiboot te water te laten ten behoeve van onderhoud van de watergang. Met de infrastructuur is rekening gehouden met een eventuele toekomstige woningbouwontwikkeling aan de westzijde van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Situatieschets toekomstige situatie



Afbeelding 2.2: Visualisatie toekomstige situatie

Voor de ontwikkeling is een specifiek beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld waarin onderstaande beeldkwaliteitscriteria voor de inrichting van de erven en de woningen zijn geformuleerd.

Erf

- Het voorerf heeft een overwegend open en groen karakter en wordt bij voorkeur ingericht met gras en struiken.
- De perceelranden van de nieuwe kavels worden deels voorzien van groene erfafscheidingen in de vorm van hagen van inheemse soorten zoals haagbeuk of veldesdoorn.
- De parkeerplaatsen voor de rijwoningen liggen aan voorzijde van deze woningen en waar mogelijk op eigen erf. Bij de twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning liggen de parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaatsen worden voorzien van halfopen verharding met een groene uitstraling.
- Het sortiment beplanting dient in alle gevallen inheems te zijn en dient afgestemd te zijn op de ondergrond. Passende bomen van de zijn bijvoorbeeld essen en iepen of fruitbomen.
- De vereiste watercompensatie wordt opgelost binnen of grenzend aan het plangebied.

Woningen

Ligging

- De rijwoningen komen in de zuidelijke zijde van het plangebied te staan. De twee onder één kapwoningen en de vrijstaande woning in het westelijke deel.
- De woningen zijn gepositioneerd op een beperkte afstand ten opzichte van de voorste perceelsgrens met een voorgevel richting de straat.

Massa rijwoningen

- De hoofdvorm van de woningen bestaat per blok uit een enkel bouwvolume met twee bouwlagen en een kap.
- Het bouwvolume heeft een eenvoudige vormkarakteristiek met een zadeldak.
- Bergingen staan in de achtertuin en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Er komen geen erkers, balkons of dakkapellen aan het bouwvolume.

Massa twee onder één kapwoningen

- De hoofdvorm van de woningen bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De garages zijn ondergeschikt maar in samenhang met de woning ontworpen.

¹ Beeldkwaliteitsplan project CPO Den Gouden Hoeck, 19 mei 2022

- Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

Massa vrijstaande woning

- De hoofdvorm van de woning bestaat uit één bouwlaag met een kap.
- De garage is ondergeschikt maar in samenhang met de woning ontworpen.
- Aan-, en uitbouwen zoals erkers en dakkapellen vormen een zelfstanding herkenbaar onderdeel, maar zijn ondergeschikt en in samenhang met de hoofdmassa.

Detaillering

- De detaillering van de verschillende bouwvolumes mogen een eigen architectuur krijgen. Daarbij is de architectuur passend bij de vormkarakteristiek.
- Aan-, en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.

Materiaal en kleur

- Representatief gebouw met heldere uitstraling.
- De gevels van het hoofdvolume bestaan uit baksteen, stucwerk en/of hout.
- De daken zijn voorzien van pannen.
- Gedekte kleuren toepassen in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik van de woongebouwen in de omgeving

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2023 treedt naar verwachting de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend project sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het kleinschalige woningbouwplan wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte van verschillende doelgroepen binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Dit is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. In het Bro is voorgescreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Betekenis voor het project

De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan worden 10 woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

3.2.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de beleevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Dit staat

in één programma waarmee de Rijksoverheid anticipeert op de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de rijkswateren. Het NWP geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast voor de periode 2022 – 2027. Uitgangspunt is schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

Hieronder is toegelicht welke regels uit de Omgevingsverordening NH2020 voor de ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.4 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.4 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. De regels gelden uitsluitend voor locaties in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. De locatie ligt niet binnen dit werkingsgebied, maar ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is passend binnen de regels van de Omgevingsverordening.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in

wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.11) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.2 Woonakkoord

Het Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland (hierna: Woonakkoord) is het vervolg op het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2020. Het Woonakkoord gaat over onderwerpen waar de regio en de provincie elkaar nodig hebben en om niet effectieve (bestuurlijke) regeldruk te voorkomen. Daarnaast probeert het Woonakkoord woningen in het landelijk gebied mogelijk te maken. Zonder Woonakkoord is dat niet mogelijk. Ook biedt het een actuele en krachtige impuls en inspiratie voor lokale woonvisies en prestatieafspraken. Het Woonakkoord is in maart 2022 ondertekend door de colleges van de Kop gemeenten en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalig, vraaggestuurd woningbouwplan op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Schagen

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn een aantal doelstellingen op het gebied van wonen uitgewerkt, zoals de ambitie om per jaar te starten met de bouw van 300 woningen, per project een minimaal percentage (afhankelijk van de projectgrootte) goedkope koop of sociale huur toe te voegen aan de woningvoorraad, te zorgen voor voldoende starterswoningen en een minimale bruto vloeroppervlakte van 35 vierkante meter per woning te hanteren.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan woningen door middel van collectief particulier opdrachtgeverschap.

3.4.2 Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de gemeentelijke Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van de kernen.

3.4.3 Woonvisie Schagen

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 de lokale woonvisie 2014 t/m 2018 vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. In de woonvisie wordt de ambitie uitgesproken voor een gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad (vraaggestuurd). Er wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt en een woningbouwprogramma die aansluit op de markt vraag. De gemeente benut hierbij ook de kansen voor de afronding van dorpen wanneer sprake is van een

aantoonbare marktvraag. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. Er is sprake van vraaggestuurde woningbouw. De woonvisie is vertaald in het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.3.2).

3.4.4 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerpoplossingen.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een soepel welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Er is geen sprake van een ingrijpende ontwikkeling. Om nadere duiding te geven aan de wijze waarop de ontwikkeling binnen de bestaande karakteristiek en structuur wordt ingepast is een specifiek beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 2.2 zijn de voor het project specifiek geformuleerde beeldkwaliteitscriteria benoemd. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen.

Betekenis voor het plan

Door Archeologie West-Friesland is een archeologisch advies² uitgebracht voor het plangebied. Het overgrote deel van het plangebied is in 2008 reeds onderzocht. Hierbij zijn geen belangwekkende archeologische resten aangetoond. Alleen het uiterste noordwesten van het plangebied is nog niet archeologisch onderzocht. Hier zullen de geplande bodemingrepen de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek niet overschrijden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag (de gemeente).

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het plan

Het plangebied en de directe omgeving hebben geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. De historische waterlopen blijven behouden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is

² Archeologische Quicksan Den Gouden Hoeck Burgerbrug, Archeologie West-Friesland, 6 juli 2021

(of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het plan

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Ter plaatse van de slootdemping is zowel zintuiglijk als analytisch aangetoond dat geen sprake is van verontreinigd dempingsmateriaal. Vermoedelijk is de sloot destijds met gebiedseigen materiaal gedempt. De overige boven- en ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn slechts licht verhoogde gehalten aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Tijdens het onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁴. Er geldt de normale procedure in verband met de toename aan verharding (groter dan 800 m²).

Waterkwantiteit

De benodigde demping voor de dam voor de calamiteitenroute wordt één op één gecompenseerd. Daarnaast wordt een waterbergende functie in het cunet van de weg opgenomen. Hiermee wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. Deze berging bedraagt circa 40 m³. De resterende verhardingstoename dat voor compensatie in aanmerking komt bedraagt 1.768 m². Door HHNK is het compensatiepercentage vastgesteld op 13%. Het oppervlak te compenseren oppervlaktewater als gevolg van de toename aan verharding bedraagt circa 230 m². De exacte locatie voor de watercompensatie staat nog niet vast. Dit zal in overleg met de grondeigenaren en HHNK worden bepaald ten behoeve van de aanvraag voor watervergunning. Het onderhavige bestemmingsplan in combinatie met het aangrenzende geldende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe, maakt de gewenste en benodigde waterberging en de gewenste beheersituatie mogelijk. De omliggende bestemmingen Agrarisch, Groen en Recreatie – Volkstuinen staan water toe. Eventueel benodigde extra of alternatieve waterberging is mogelijk door middel van een verlaging ter plaatse van de maaiboot tewaterlaatplaats en de ruimtereservering voor het naastgelegen perceel van W.N. Kramer B.V., in combinatie met een verbreding van bestaande sloten in hetzelfde peilgebied. Ook het verwijderen van verharding op het terrein van W.N. Kramer B.V. is nog een mogelijk alternatief.

Door HHNK is bevestigd dat het voldoende aannemelijk is dat het bestemmingsplan op het aspect water uitvoerbaar is en de belangen in dit stadium voldoende zijn geborgd.

³ Verkennend bodemonderzoek Den Gouden Hoeck te Burgerbrug, Vlam Bodem Advies BV, 18 november 2021

⁴ Digitale watertoets, 29 maart 2022

Conform de nota 'Anders omgaan met water', het gemeentelijk rioleringsplan 2017-2022 en de regionale klimaatadaptatiestrategie is het uitgangspunt voor waterkwantiteit 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van de waterbergende functie in de weg en de realisatie van parkeerplaatsen en de calamiteitenroute met grasbetontegels (waterdoorlatende verharding).

Waterkwaliteit en riolering

In het plangebied wordt hemelwater op verschillende manieren verwerkt. Er wordt een waterbergende wegfundering toegepast. Het hemelwater ter plaatse van de vrijstaande woning en twee-onder-één-kapwoningen wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Bij de rijwoningen wordt het hemelwater aangesloten op het hemelwaterriool.

Het plan komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap en het gemeentelijk rioleringsplan om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

Waterkering

De locaties liggen niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 4.11 is ingegaan op de klimaatadaptatieve maatregelen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het plan

Op basis van verkennend natuuronderzoek⁵ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 2 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Abtskolk & De Putten. 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.

Er is een stikstofberekening met het programma Aeries uitgevoerd⁶. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt 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.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of bijzonder provinciaal landschap.

⁵ Quicksan natuur Den Gouden Hoeck te Burgerbrug, Van der Goes en Groot BV, 28 februari 2022

⁶ Stikstofberekening Den Gouden Hoeck Burgerbrug, DNS Planvorming BV, 29 maart 2022

Soortenbescherming

Uit het onderzoek naar soortenbescherming volgen de onderstaande conclusies:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Teneinde de vestiging van overwinterende rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, dienen opgeslagen zandhopen te worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de rugstreeppad of te worden afgeschermd met folie of een zogenaamd 'amfibieënscherm';
- 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.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Sperwer, Buizerd), 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. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken;
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde grondgebonden zoogdieren voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de kleine marterachtigen (Bunzing, Hermelijn en Wezel). Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of kennisdocumenten één of meer van deze soorten aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- In de bebouwing rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord;
- 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;
- Het water langs het plangebied kan gebruikt worden als (klein) onderdeel van een vliegroute door vleermuizen. Vooral tijdens de aanlegfase zijn veranderingen aan de orde. De aard van de mogelijke vliegroute zal echter niet dusdanig veranderen dat belangrijke gevolgen worden verwacht. De potentieel aanwezige vliegroute voor vleermuizen naast het plangebied betreft vanwege de ligging en aanwezige lijnstructuren (brede watergang) mogelijk een essentieel deel van het leefgebied van vleermuizen. Met name lijnvormige elementen zoals de watergang zijn belangrijk voor de functionaliteit als vliegroute. Omdat de watergang blijft bestaan en alleen iets wordt versmald, is geen significant negatief effect aan de orde.

In het voorjaar van 2022 is het aanvullend onderzoek gestart naar het voorkomen van marterachtigen. Er zijn geen marterachtigen aangetroffen⁷. Ook de overige resultaten van het natuuronderzoek staan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg. De hiervoor genoemde mitigerende maatregelen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

⁷ Inventarisatie marterachtigen Gouden Hoeck Burgerbrug, Els & Linde, 11 juli 2022

Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-uitgave ook het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Het plangebied ligt ingeklemd tussen een bedrijfsterrein, volkstuinten, een ijsbaan/sportveld en een school. Gelet op de diversiteit aan functies is sprake van een gemengd gebied. Hieronder wordt toegelicht hoe de woningbouw zich verhoudt tot de omliggende functies.

Landbouwmechanisatiebedrijf W.N. Kramer BV (Burgerweg 53)

Conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" geldt voor een landbouwmechanisatiebedrijf met een bedrijfsoppervlak > 500 m², de milieucategorie 3.1 met een bijbehorende richtafstand van 50 meter. Het aspect geluid is hier maatgevend. Aan de richtafstand van 50 meter wordt niet voldaan. Door middel van akoestisch onderzoek⁸ zijn de activiteiten van het bedrijf en de hierbij behorende verkeersbewegingen getoetst aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Getoetst is of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat naastgelegen bedrijven niet in de bedrijfsvoering wordt beperkt door het plan.

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van alle gewenste woningen aan de richtwaarde(n) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, maximaal geluidniveau en de indirecte hinder uit stap 2 van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De gewenste woningen vormen geen belemmering voor inrichtingen in de omgeving én ter plaatse van de gewenste woningen binnen het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook ter plaatse van de (achter)tuinen wordt voldaan aan de richtwaarde(n) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder.

Voor het maximaal geluidniveau worden ter plaatse van de (achter)tuinen van woonblok 3 een geluidniveau tot 72 dB(A) berekend. Deze geluidniveaus worden veroorzaakt door het piekgeluid behorende bij handling van ijzer en/of een container. In de tuinen zal geen 'harde' toetsing aan grenswaarden plaatsvinden, aangezien deze grenswaarden niet aanwezig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze geluidniveaus wel in beeld gebracht. Gezien het beperkt voorkomen van deze piekniveaus (circa 3x per jaar gedurende maximaal 1,5 uur in de dagperiode) wordt deze waarde niet als onaanvaardbaar aangemerkt.

Gelet op het bovenstaande zijn er wat betreft geluid van het bedrijf geen knelpunten voor de gewenste woningbouwontwikkeling.

IJsbaan/sportveld

⁸ Akoestisch onderzoek industrielawaai CPO Den Gouden Hoeck Burgerbrug woningbouw, De Roever Omgevingsadvies, 11 oktober 2021

De woningen grenzen aan een grasveld dat als ijsbaan wordt gebruikt en als sportveld (trapveld) door de jeugd van Burgerbrug wordt gebruikt. Het gebruik van de ijsbaan is zeer incidenteel. Geluid afkomstig van het sportveld is niet anders dan gebruikelijk is bij een speeltuin of trapveld in een woonomgeving. Er wordt geen onaanvaardbare hinder van deze functies verwacht.

School

In de VNG-brochure is voor scholen en kinderdagverblijven een richtafstand van 30 meter tot woningen aangehouden in verband met het aspect geluid. Binnen gemengd gebied bedraagt de richtafstand 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Ook uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor de realisatie van de brede school volgt dat in de directe nabijheid van de school sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Spuitzones

Ten noorden van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

De agrarische gronden zijn in eigendom bij een veehouder. Het feitelijke gebruik bestaat hoofdzakelijk uit grasland voor vee waarbij geen gebruik wordt gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Er is sprake van wisselteelt waarbij teelt van bollen (tulpen) of maïs plaatsvindt. Bij de bollenteelt wordt slechts enkele keren per jaar gespoten voor onkruid en schimmels. Bij de teelt van maïs is dit slechts één keer per jaar.

Tussen de te realiseren woningen en de agrarische gronden ligt een brede sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen bestrijdingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij woonpercelen kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt. Aanvullend geldt dat de overheersende windrichting in dit gebied zuidwest is. Gelet op de ligging van de woningen ten opzichte van de agrarische gronden en de meest voorkomende windrichting, hoeft bij een verantwoord gebruik van geoorloofde bestrijdingsmiddelen niet te worden gevreesd voor het ontstaan van onaanvaardbare gezondheidsschade.

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

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De verkeersgeneratie als gevolg van het plan, is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De extra verkeersgeneratie bestaat uit circa 70 verkeersbewegingen. De wegen waarop wordt aangesloten hebben voldoende capaciteit om de extra ritten op te vangen. De locaties zelf wordt ingericht als 30 km/h-gebied.

Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernota gelden de volgende parkeernormen voor de woningen in het plan:

- Koop, vrijstaand: $1 \times 2,3 = 2,3$
- Koop, twee-onder-één-kap: $2 \times 2,2 = 4,4$
- Koop, tussen/hoek: $7 \times 2,0 = 14,0$

De totale parkeerbehoefte voor de woningen bedraagt 21 (20,7 naar boven afgerond) parkeerplaatsen. Er worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeren bij de volkstuinen vindt plaats door middel van dubbelgebruik.

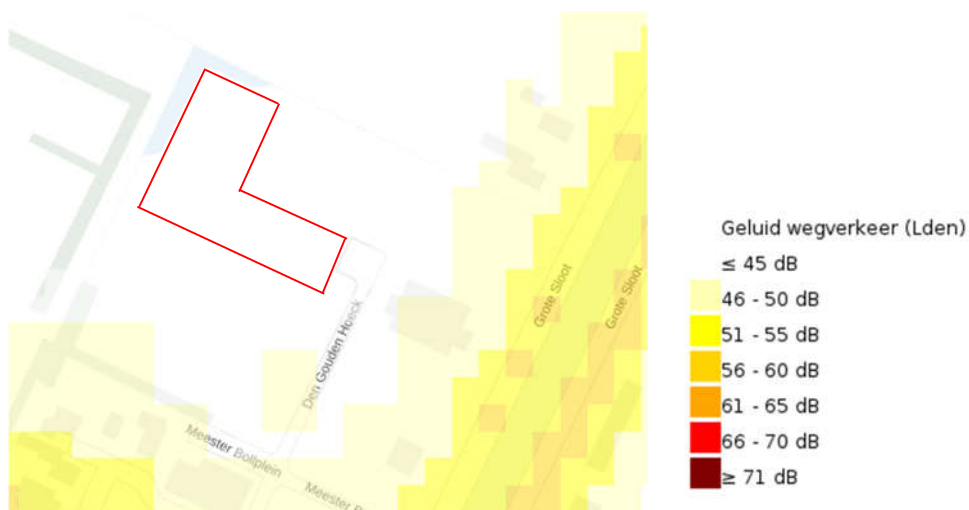
4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

Voor de hele bebouwde kom van Burgerbrug geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit geldt ook voor de weg Grote Sloot ter hoogte van het plangebied, zowel de oost- als de westzijde. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Het plangebied ligt echter wel binnen de geluidzone van de delen van de Grote Sloot waar een maximum snelheid van 60 km/uur geldt. Uit de geluidkaart op de website van de Atlas van de leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl), zie afbeelding 4.2, kan worden afgeleid dat ruimschoots wordt voldaan aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied. Er is met betrekking tot geluid als gevolg van wegverkeer sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat.



Afbeelding 4.2: Uitsnede geluidbelastingskaart wegverkeerslawaaï (met plangebied rood omlijnd)

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;

- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de Risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Uit het raadplegen van de Risicokaart volgt dat de dichtstbijzijnde risicobronnen het Noordhollandsch Kanaal en de N9 zijn (vervoer gevaarlijke stoffen) en de hogedruk gasleiding ten oosten van Burgerbrug. Deze liggen op een zodanige afstand dat hiervan geen risico's voor het plangebied uitgaan.

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn. Daarom is besloten om alle nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. De gemeente begeleid particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten.

Betekenis voor het project

Om ervoor te zorgen dat de Noordkop in 2050 klimaatbestendig is ingericht, is de strategie klimaatadaptatie Noordkop opgesteld. Deze strategie is een leidraad om binnen de regio te werken aan klimaatbestendigheid. Peilers binnen de leidraad die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn, zijn: 'neerslag vasthouden waar het valt' en 'slim herinrichten stedelijk gebied'.

In het kader van het gewijzigde klimaat en vaker voorkomende situaties waarbij sprake is van hevige regenval, is het van belang om te voorkomen dat de woningen last krijgen van grondwater of hoge waterstanden. Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen het toekomstig maaiveld en het grondwaterpeil. Met een grondwaterpeil van -1,70m NAP en een voorgesteld vloerpeil van -0,65m NAP kan voldoende drooglegging worden gerealiseerd.

Klimaatadaptatieve maatregelen bestaan verder uit de waterbergende functie in de weg en het uitvoeren van parkeerplaatsen en de calamiteitenroutes als halfverharding (grasbetontegels). Hiermee wordt invulling gegeven aan de relevante pijlers uit de regionale strategie klimaatadaptatie. De woningen worden voorzien van tuinen en het plan grenst aan bestaande groenvoorzieningen. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen zijn:

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Gescheiden afvoer afvalwater en hemelwater;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur;
- In de gevels nestkasten verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

Projectnaam	Den Gouden Hoeck, Burgerbrug
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van 10 woningen.
Cumulatie met andere projecten	Geen

Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Braakliggend
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen verhoogde stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels is per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Tuin
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Groen

Het toekomstig openbaar groen in het plangebied is als 'Groen' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 4: Tuin

De gronden van de voortuinen tot één meter achter de voorgevel zijn als 'Tuin' bestemd. Met uitzondering van erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Verkeer - Verblijfsgebied

De verkeerstructuur en openbare parkeerplaatsen in het plangebied zijn als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Water

De waterstructuur aan de west en noordwestzijde van het plangebied is als Water bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 7: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan. Het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de gemeentelijke standaard.

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 40% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel mag worden benut. Een bed & breakfast is ondergeschikt aan de hoofdfunctie toegestaan, waarbij het gezamenlijk vloeroppervlak niet meer mag bedragen dan 30% van de bruto vloeroppervlakte van de hoofdfunctie, met een maximum van 9 slaapplekken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 8: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 9: Algemene bouwregels

In dit artikel 9 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, algemene regels opgenomen. Tevens is in dit artikel als voorwaarde voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake gothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. 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. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

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.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is een overeenkomst tussen de CPO-bouwgroep en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied zijn door de CPO-bouwgroep geïnformeerd over het planvoornemen. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft reeds overleg plaatsgevonden in het kader van de watertoets. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4. Er heeft vooroverleg met de provincie Noord-Holland plaatsgevonden. Hieruit is naar voren gekomen dat volstaan kan worden met het toesturen van het ontwerpbestemmingsplan gelet op de ligging binnen bestaand stedelijk gebied.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 31 mei 2021 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State.