

Bestemmingsplan
Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en
Lagedijkerweg nabij 36 Schagen

Vastgesteld

Toelichting

Bestemmingsplan Grote Sloot 238 Sint Maartenbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen

Toelichting

21 september 2021

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPRuimteVoorRuimte-va01



Inhoud:

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan.....	5
1.2	Bestemmingsplan	6
2.	Analyse van het plangebied.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving.....	9
3.1	Bestaande situatie	9
3.2	Toekomstig plan	11
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
3.4	Landschappelijke inpassing.....	12
4.	Beleid.....	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	13
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	13
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	13
4.2	Provinciaal beleid.....	14
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	14
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i>	14
4.3	Gemeentelijk beleid.....	15
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	15
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	16
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	17
4.3.4	<i>Welstandsbeleid</i>	17
5.	Omgevingsaspecten.....	18
5.1	Natuur.....	18
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	18
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	18
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	20
5.1.1.3	<i>Houtopstanden</i>	21

5.2	Bodem	22
5.3	Geluid	23
5.4	Luchtkwaliteit	23
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	24
5.5	Water	24
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	24
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	24
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	25
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	25
5.6	Externe veiligheid	25
5.7	Bedrijven en milieuzonering	26
5.8	Spuitvrijzone	27
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	28
5.10	Duurzaamheid	28
5.11	Verkeer en Parkeren	28
5.12	Kabels en leidingen	29
5.13	Cultuurhistorie	29
5.14	Archeologie.....	30
6	Juridische aspecten.....	32
6.1	Doelstelling	32
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	32
6.3	Planopzet	32
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	33
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1	Economische uitvoerbaarheid	34
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	34

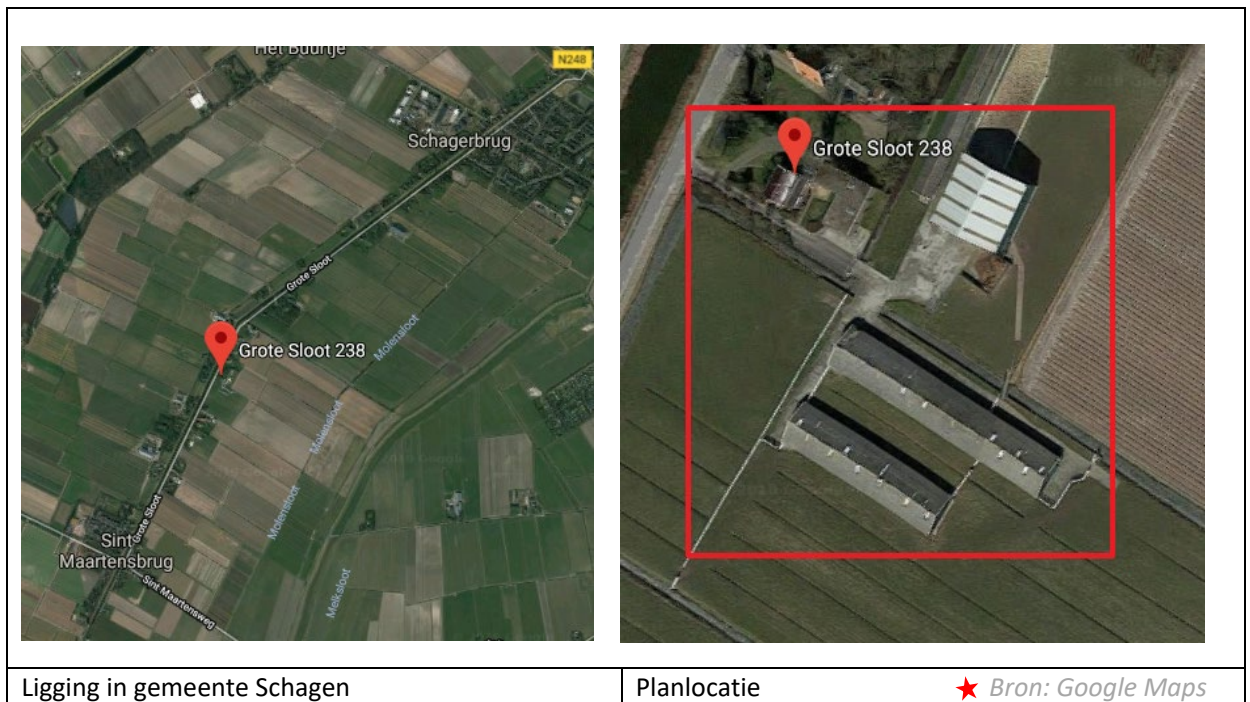
Bijlagen:

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 3:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4:	Watertoets
Bijlage 5:	Archeologische quickscan Lagedijkerweg
Bijlage 6:	Archeologische quickscan Grote Sloot
Bijlage 7:	Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Grote Sloop 238 in Sint Maartensbrug is een voormalig pluimveehouderijbedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met aanbouw, drie kippenschuren en een bedrijfshal voor het houden van paarden, schapen en opslag van materieel.



De kippenschuren zijn gedateerd en te klein naar de huidige maatstaven voor een levensvatbaar bedrijf en zodanig gedateerd dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven niet meer mogelijk is. Bovendien zijn de investeringen om te kunnen voldoen aan de huidige milieuwetgeving te hoog.

De initiatiefnemer heeft aangegeven de bedrijfsvoering te staken en in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

De Ruimte voor Ruimte regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende- of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1) waarin wordt aangetoond dat door het te ontwikkelen plan een ruimtelijke verbetering op het perceel ontstaat. Deze stedenbouwkundige opzet is akkoord bevonden.

Op basis van een exploitatieberekening heeft Provincie Noord-Holland laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan voor de bouw van vier nieuwe woningen.

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en alleen de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. De compensatiewoningen worden op een andere locatie gebouwd. Dit betreft het perceel Lagedijkerweg nabij 36 in Schagen waar vier compensatiewoningen worden gerealiseerd.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel Grote Sloot 238 is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch’, een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3 en 4’ en een specifieke gebiedsaanduiding ‘weidevogelleefgebied’.

Het perceel Lagedijkerweg nabij 36 is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen”. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2015 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ met een specifieke gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geluidsgevoelige functie’.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging op beide planlocaties van agrarisch naar wonen en de bouw van vier nieuwe woningen een passende ontwikkeling is. Het betreft een (postzegel) bestemmingsplan voor deze locaties.

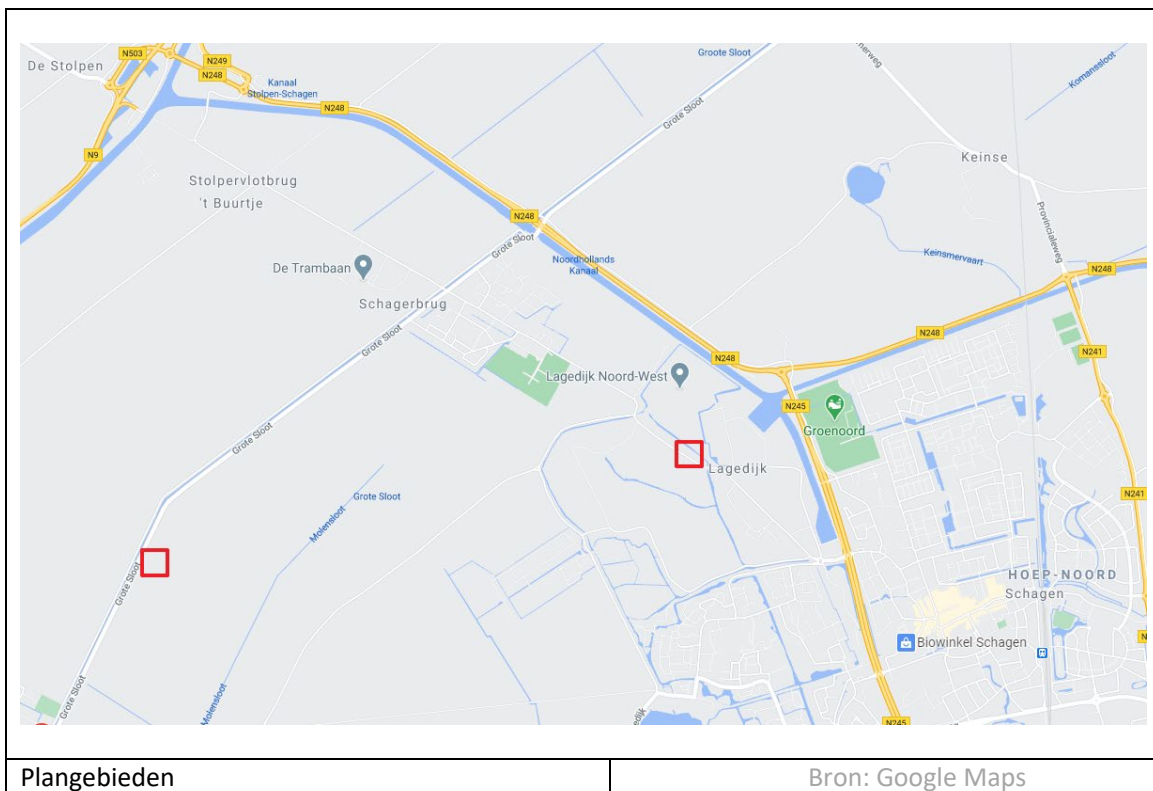
2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie aan Grote Sloop 238 is gelegen in de lintbebouwing langs de Grote Sloop in het buitengebied van de polder Zijpe. De Grote Sloop is één van de oudste ontginningsassen van de polder en vormt een verbinding tussen de dorpen Burgerbrug, Sint Maartensbrug, Schagerbrug en Oudesluis.

De bebouwing langs de Grote Sloop bestaat uit een mix van voornamelijk agrarische bedrijven en particuliere woningen met grote open ruimten ertussen.

Het plangebied aan de Lagedijkerweg is gelegen in een lint langs de Lagedijkerweg, nabij de kern van Schagen en aan de noord- en westzijde ligt het bedrijventerrein Lagedijk. Langs de Lagedijkerweg zijn alleen particuliere woningen aanwezig en aan de zuidzijde ligt het open landschap van de polder Schagen.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocaties aan de Grote Sloop en de Lagedijkerweg zijn gelegen binnen de polders Zijpe en Schagen. Dit zijn vlakke, agrarische gebieden, die gekenmerkt worden door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik zijn voor akkerbouw, bollen- en veeteelt. De verkaveling van de Zijpe is rationeel en bestaat uit grote blokken, terwijl de oorspronkelijke onregelmatige verkaveling binnen polder Schagen nog aanwezig is.

Het reliëf in het landschap wordt gevormd door de Provincialeweg N248 aan de noordzijde en de Provincialeweg N245 aan de westzijde. Het water van de Grote Sloot doorsnijdt de polder en is goed herkenbaar in het landschap.

Tussen de polder Zijpe en Schagen kronkelt de Westfriese Omringdijk door het landschap. De dijk vormt een herkenbaar karakteristiek element tussen het oude- en het nieuwe land.

De polders zijn slechts spaarzaam bebouwd en beplant. In de dorpen langs de Grote Sloot is bebouwing geconcentreerd aanwezig en de planlocatie aan de Lagedijkerweg wordt aan twee zijden omsloten door het bedrijventerrein Lagedijk. Aan de oostzijde van het plangebied is de bebouwing van Schagen een opvallend element in het landschap.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

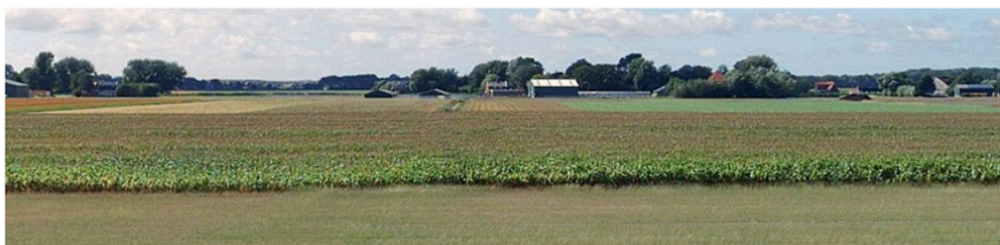
Op het perceel aan de Grote Sloop 238 is een voormalig pluimveehouderijbedrijf gevestigd. Dit bedrijf bestaat uit een agrarische bedrijfswoning met een siertuin er omheen en diverse schuren aan de achterzijde van de woning. Een tweetal schuren snijden diep in het landschap langs de Grote Sloop.



Zicht van de Grote Sloop oostwaarts met witte erfafscheiding



Aanzicht schuren



Zicht vanaf Westfriesedijk westwaarts (ingezoomd) hoge schuur meest opvallend

Huidige situatie Grote Sloop

★ Bron: Google Maps

Het plangebied langs de Lagedijkerweg betreft een smal grasperceel met aan de noord- en zuidzijde een waterloop.

In de huidige situatie zijn rond het plangebied alle agrarische bedrijven verdwenen en is de bebouwing, waaronder de stolpboerderijen, in gebruik genomen voor bewoning. Ten noorden en oosten van het plangebied is het stedelijk gebied van Schagen aanwezig met het bedrijventerrein Lagedijk.



Zicht op planlocatie vanuit noordwestelijke richting. Achter hoge bomen ligt het bedrijventerrein Lagedijk



Zicht op planlocatie vanuit zuidoostelijke richting

Huidige situatie Lagedijkerweg

Bron: Google Maps

3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om alle bedrijfsbebouwing en erfverharding te verwijderen op het perceel Grote Sloot 238 in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling en de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd.

Op het perceel nabij Lagedijkerweg 36 zal de bestemming ook worden gewijzigd van agrarisch naar wonen, waarbij vier ruime bouwkvavels worden gerealiseerd voor vrijstaande landelijke woningen met een bijgebouw. In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) wordt beschreven hoe de nieuwe woningbouwkvavels worden ingepast in het bebouwingsbeeld en landschap. De woningen worden doormiddel van twee uitritten ontsloten op de Lagedijkerweg.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de initiatiefnemer worden vier nieuwe woningbouwkvavels gerealiseerd.



De nieuwe woningen gaan deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Lagedijkerweg in Schagen. Er worden vier unieke woningen gebouwd, passend bij de historische bebouwing die aanwezig is langs de Lagedijkerweg. De gebouwen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd (bijlage 1).

De planlocatie ligt op de rand van het stedelijk gebied van Schagen en het buitengebied. Het gebied rond de planlocatie heeft een landelijke sfeer, ondanks dat het stedelijk gebied op korte afstand is gelegen. De bebouwing betreft een mix van historische stolpboerderijen en nieuwere woningen met daartussen open ruimtes.

De rooilijn van de huidige woningen aan de noordzijde van de Lagedijkerweg verspringt nauwelijks en is op ongeveer 8 meter van de weg gelegen. Uitgangspunt voor de nieuwe woningen is dat deze worden gebouwd in dezelfde rooilijn als de bestaande woningen evenwijdig aan de Lagedijkerweg. De kenmerkende eigenschappen van het lint langs deze oude kreekkrug worden hiermee geaccentueerd.

De grootte en vorm van de aangeduide woningen is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de historische stolpboerderijen en recentere burgerwoningen in het plangebied. De Lagedijkerweg vormt de basis voor de oriëntatie van de woningen.

Groenelementen in de vorm van heesters, singels en/of hagen dienen als erfafscheiding. Rond de planlocatie wordt een windsingel aangebracht, zodat er een afscheiding van het erf plaatsvindt ten opzichte van de omringende percelen.

Naar de vier woningen zullen twee inritten worden aangebracht die qua schaal passend zijn. Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal drie auto's.

3.4 Landschappelijke inpassing

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen met veel ruimte voor bomen, heesters en hagen. De erfbeplanting zorgt niet alleen voor beschutting en aankleding van de percelen, maar heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

Het verhardingsmateriaal van het erf en parkeerplaatsen zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere open/halfverharding passend bij het landelijke karakter.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de "kapstok" voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie is op 13 maart 2012 in werking getreden.

Bekijk [hier](#) het document

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Bekijk [hier](#) het document

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Bij de ontwikkeling van het plan zal de agrarische bedrijfsbebouwing op de planlocatie aan de Grote Sloot worden verwijderd. De bestaande oppervlakte aan bebouwing wordt gereduceerd en daarvoor in de plaats zullen vier woningen worden gebouwd op de planlocatie aan de Lagedijkerweg. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

Bekijk [hier](#) het document

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

De nieuwe woningen worden stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in het bebouwingslint langs de Lagedijkerweg. De vier nieuwe woningen op de saneringslocatie worden gerealiseerd dicht bij de voorzieningen van het centrum van Schagen. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van vier woningen is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden op 7 juni 2019. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

Bekijk [hier](#) het document

In artikel 16 van de PRV wordt, in afwijking van artikel 5c, de mogelijkheid geboden om nieuwe woningen te bouwen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Voorwaarde hierbij is dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en erfverharding treedt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Er ontstaat op de locatie veel ruimte met zichtlijnen tussen de bestaande woning en de twee nieuwe woningen en aan de noordzijde van het perceel. Hierdoor wordt het mogelijk om door de polder heen te kijken waar in de huidige situatie het zicht wordt geblokkeerd door de aanwezigheid van het agrarische bedrijf.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (zie paragraaf 4.1.3).

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de ontwikkeling van vier woningen zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Dit is aangetoond met een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

De nieuwe woningen zijn gelegen aan een secundaire weg, binnen een projectgebied met een hoog voorzieningenniveau. De woningen vormen een mooie toevoeging aan het bestaande lint langs de Lagedijkerweg.

Conclusie: *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.*

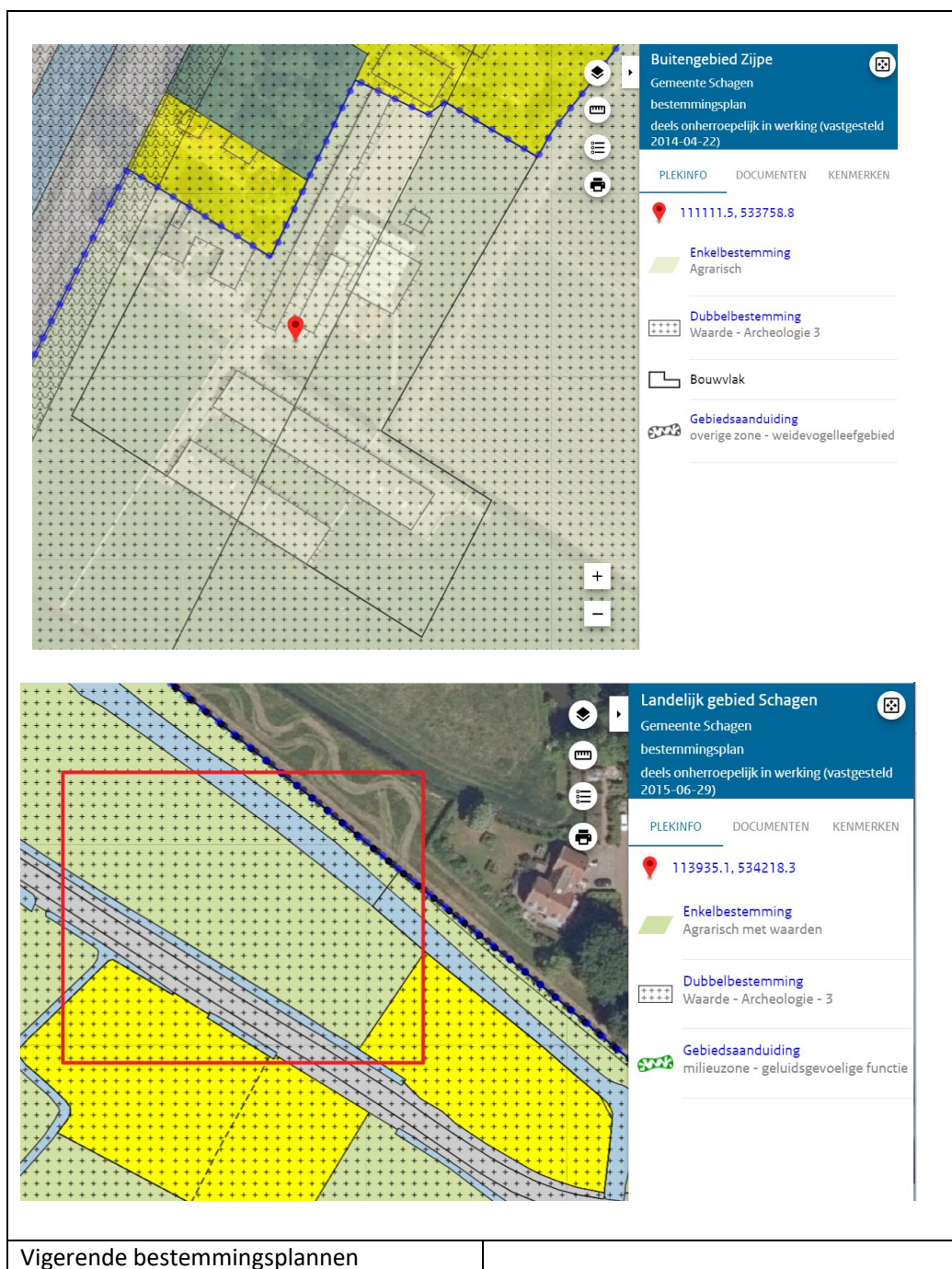
4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel Grote Sloot 238 is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”. Dit bestemmingsplan is op 22 april 2014 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch’, een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3 en 4’ en een specifieke gebiedsaanduiding ‘weidevogelleefgebied’.

Het perceel Lagedijkerweg nabij 36 is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Schagen”. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2015 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ met een specifieke gebiedsaanduiding ‘milieuzone – geluidsgevoelige functie’.

Het realiseren van vier woningbouwkavels en het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen is in strijd met de bestemmingen die beide locaties in de vigerende bestemmingsplannen hebben gekregen.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de realisatie van vier bouw kavels mogelijk te maken en de bestemming te wijzigen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van vier woningen en de bestemmingswijzigingen een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locaties.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraag gestuurd ontwikkelen).

Het plan aan de Grote Sloot en Lagedijkerweg voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd wordt ontwikkeld.

4.3.4 Welstandsbeleid

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

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

voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1).

Resumerend

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ontwikkelgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving en kwaliteiten van het gebied. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het welstandskader voor dit plan.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de gemeentelijke reisgidsen.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

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

5.1.1 Wet Natuurbescherming

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

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

Door Bureau Aandacht Natuur is op 8 oktober 2020 een rapportage uitgebracht omtrent het verkennend onderzoek natuur (zie bijlage 2).

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de planlocaties in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van 3,2 kilometer (planlocatie Grote Slood) en 5,5 kilometer (planlocatie Lagedijkerweg) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen directe negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden.

De planlocaties en directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Echter is het mogelijk dat door externe effecten verstoring plaatsvindt aan genoemde Natura 2000 gebieden. De planvoornemens hebben (tijdelijk) bouwactiviteiten en extra verkeersbewegingen tot gevolg, welke kunnen leiden tot externe (significant) negatieve effecten binnen Natura 2000 gebieden door bijvoorbeeld de toename van stikstofdepositie in gevoelige habitattypen. Een nader onderzoek middels een Aerius-berekening is dan ook noodzakelijk om aan te tonen of het planvoornemen negatieve effecten heeft op stikstofgevoelige habitattypen binnen Natura 2000 gebieden.

Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN of een natuurverbinding. Echter zijn beide planlocaties gelegen in het weidevogelleefgebied ten westen van Schagen. Het verwijderen van bebouwing in een open agrarisch gebied zal mogelijk een positief effect hebben op de aanwezige weidevogelstand, aangezien verstorende bebouwing verdwijnt (Grote Slood). Het is mogelijk dat de nieuwbouw aan de Lagedijkerweg wel een (extra) versturende werking heeft ten aanzien van weidevogels. Het betreffende perceel is gelegen aan de rand van Schagen, tussen de reeds bestaande bebouwing aan de Lagedijkerweg. In de betreffende polder wordt niet actief aan weidevogelbeheer gedaan en zijn er geen contracten voor weidevogelbeheer afgesloten bij het collectief ANV Hollands Noorden (*bron: ANV Hollands Noorden*) in het betreffende gebied. Aan de hand van de

weidevogeltellingen (bron: maps.noord-holland.nl) blijkt dat de gemiddelde dichtheid aan weidevogels tussen 1-5 en 5-20 broedparen per 100 hectare betreft (figuur 5). De weidevogelkern is gelegen aan de noordzijde van de projectlocatie en betreft een plasdraszone aan het bedrijventerrein De Lus (in ontwikkeling). In de betreffende polder komen naast lage dichtheden van scholekster en kievit en enkele eenden-soorten geen broedgevallen voor van de meer kritische weidevogels grutto, tureluur en slobbeend. Gezien de situering van het perceel tussen de bestaande bebouwing aan de Lagedijkerweg (aan de rand van het bedrijventerrein Lagedijk van Schagen, vallen de nieuwe woningen binnen de reeds bestaande verstoringszone. Rondom de aanwezigheid van bebouwing kan een verstoringszone van 200-300 meter worden gehanteerd en bij bomen van een verstoringszone van 150-250 meter, waarbinnen geen of beperkt weidevogels (zullen) broeden (Melman e.a., sept 2014; *uitbreiding kerngebieden weidevogels*). De grootste afstand tussen de verschillende erven aan de Lagedijkerweg bedraagt 130 meter en de afstand tussen de projectlocatie aan de Lagedijkerweg en het bedrijventerrein is maximaal 200 meter. Aangezien de bestaande erven en de rand van het bedrijventerrein zijn voorzien van (hoge) bomen, wordt de woningbouwlocatie dusdanig gesitueerd dat dit geen direct gevolg heeft op broedende weidevogels in het gebied. De voorgestane ontwikkeling aan de Lagedijkerweg zal dan ook geen extra versturende werking hebben naar het verder open buitengebied ten westen en noorden van de planlocatie. Van een hoge weidevogeldichtheid in de omgeving van het plangebied aan de Lagedijkerweg is geen sprake. Gezien de bestaande situering van de projectlocatie tussen de huidige bebouwing, kan een negatief effect op weidevogels in het aangewezen weidevogelleefgebied worden uitgesloten.



Figuur 5. Ligging van de planlocatie (rood kader) ten opzichte van de weidevogeldichtheden (broedparen/100ha) in het omliggende gebied

5.1.1.2 Soortbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen de betreffende planlocaties. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2020) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is tevens het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten op de projectlocatie niet te verwachten.

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

Vogels

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

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk. Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet waargenomen op of rond de projectlocaties. Met de voorgenomen sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen aan de Grote Sloot en de bebouwing aan de Lagedijkerweg wordt niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord. Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) deze soorten is dan ook niet aan de orde.

Tevens wordt niet verwacht dat met de voorgenomen herindeling de landelijke staat van instandhouding ten aanzien van in het gebied aanwezige (weide)vogelsoorten in het geding is.

Zoogdieren

Met uitzondering van vleermuizen worden uitsluitend enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de planlocaties. Voor de algemeen voorkomende beschermde soorten geldt de algemene vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en/of bestendig beheer. Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan met uitzondering van (kleine) marterachtigen en vleermuizen, het voorkomen van andere, zwaar beschermde zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot kleine marterachtigen ontbreekt geschikt leefgebied op en rond het erf, aangezien een erfbeplanting of andere geschikte groenstructuren op de planlocatie aan de Grote Sloot ontbreken dit geldt ook voor het graslandperceel aan de Lagedijkerweg. De in de omgeving aanwezige groenstructuren (erven en tuinen) zijn verder niet onderhevig aan de beoogde herinrichting, waarmee niet wordt verwacht dat functioneel leefgebied van genoemde beschermde soorten verloren gaat. Aangezien opgaande landschapselementen of

groenstructuren binnen en rondom beide planlocaties ontbreken, wordt er tevens vanuit gegaan dat de betreffende locaties een beperkte functie hebben voor vleermuizen. De te slopen agrarische bebouwing op het perceel aan de Grote Sloot zijn veelal enkelwandig en de dakbedekking bestaat uit asbest golfplaten. De gevels van de schuren zijn met uitzondering van één (enkelwandige) houten gevel, bekleed met metalen damwandplaten of sandwichplaten en zijn hiermee niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Met de voorgenomen sloop van de agrarische opstallen aan de Grote Sloot 238 en de bebouwing van het perceel aan de Lagedijkerweg, is een aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming naar het voorkomen van vleermuizen niet noodzakelijk.

Amfibieën

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

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

Overige beschermde soorten

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

Conclusie:

5.1.1.3 Houtopstanden

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

5.2 Bodem

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

Om de bestemmingswijzigingen en de bouw van vier woningen mogelijk te maken is door Vlambodemadvies op 25 augustus 2020 (Lagedijkerweg) en 16 september 2020 (Grote Sloot) een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangeleverd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat:

Lagedijkerweg

- in de bovengrond is een licht verhoogd gehalte aan lood aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond is voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium, zink en xylenen gemeten ten opzichte van de streefwaarden.
- gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
- er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor de bouw van woningen op de locatie.
- gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt.
- mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Grote Sloot

- in de bovengrond zijn lichte verhogingen aan kwik, lood, zink en PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. In de ondergrond is plaatselijk een lichte verhoging aan molybdeen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- in het grondwater zijn xylenen aangetoond in een lichte verhoging ten opzichte van de streefwaarde. Op het maaiveld en in de plaatselijk zwak baksteen- en grindhoudende bovengrond is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. In de zwak baksteen- en grindhoudende bovengrond op het achterterrein/erf is 3,4 mg/kg d.s. asbest aangetoond. In de zwak baksteenhoudende bovengrond rondom het bestaande woonhuis is 2,2 mg/kg d.s. asbest gemeten. In de zintuiglijk asbestvrije bovengrond op het achterterrein/erf is 59 mg/kg d.s. asbest gemeten. Dit mengmonster is tevens ingezet op de SEM-fractie (inadembare fractie); hierbij zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- in de druppelzone (bovengrond 0-0,1 m-mv) onder de asbestdaken bij de noordelijke schuur is analytisch geen asbest aangetoond. In de druppelzone onder de asbestdaken van de twee zuidelijke schuren is analytisch 14 mg/kg d.s. asbest gemeten.
- het aangetoonde asbestgehalte van 59 mg/kg d.s., gemeten in de bovengrond van het achterterrein/erf, overschrijdt de toetsingswaarde van 50 mg/kg d.s. voor nader

onderzoek. Er dient een nader asbest in bodem onderzoek te worden uitgevoerd op de gehele locatie.

- gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt.
- mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Wel moet op de planlocatie aan de Grote Sloot ter plaatse van de te slopen gebouwen en erfverharding een nader bodemonderzoek worden uitgevoerd. Tevens dient een nader asbest in bodemonderzoek te worden uitgevoerd op de gehele locatie.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Grote Sloot

Voor de bestaande woning op de planlocatie aan de Grote Sloot geldt dat er geen wijziging optreedt van de woonfunctie waardoor er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd in verband met wegverkeerslawaai.

Lagedijkerweg

De locatie aan de Lagedijkerweg is gelegen binnen een 30 kilometerzone. Binnen een dergelijke zone is de Wet geluidhinder niet van toepassing, want deze wegen veroorzaken meestal geen geluidsbelastingen boven de voorkeurswaarde. Uitzondering is een weg waarop een klinkerverharding aanwezig is. In dit geval is de Lagedijkerweg voorzien van een asfaltverharding en hoeft geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd in verband met de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke

orderingspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

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

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

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

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

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

Bekijk [hier](#) het document

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

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

Bekijk [hier](#) het document

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

5.5.3 Waterprogramma

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

Bekijk [hier](#) het document

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

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

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Grote Sloot 238 in Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 in Schagen (bijlage 4).

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

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

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een afname van verharding binnen de planlocatie aan de Grote Sloot en een toename op de planlocatie aan de Lagedijkerweg. Per saldo neemt het verhard oppervlak binnen ditte ontwikkelen plan sterk af en dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen in de vorm van waterberging.

Waterkwaliteit

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

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid

voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

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

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

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

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Grote Sloot 238 en Lagedijkerweg nabij 36 het gaat om de volgende risicobronnen:

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

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

Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van vier bouwkavels aan de Lagedijkerweg kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet worden beperkt.

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

In de directe omgeving van de planlocatie aan de Grote Sloot en Lagedijkerweg zijn alleen particuliere woningen aanwezig. Door de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen

treedt een verbetering op van de planologische situatie voor de omringende woningen aan de Grote Sloot.

Het bedrijventerrein Lagedijk ligt op een afstand van circa 150 meter tot aan de planlocatie aan de Lagedijkerweg. Het terrein kent een milieuzonering voor de toelating van bedrijfstypen. Rond de planlocatie aan de Lagedijkerweg zijn alleen bedrijven toegestaan in milieucategorie 2 en 3. De nieuwe woningen komen op een dusdanig grote afstand te staan tot aan het bedrijventerrein, dat er geen bedrijven op het terrein aanwezig zijn die door de ontwikkeling van het plan worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Conclusie: Door de wijziging van de bestemming op beide planlocaties en de bouw van vier woningen langs de Lagedijkerweg wordt de bedrijfsvoering van bedrijven op het bedrijventerrein Lagedijk niet belemmerd.

5.8 Spuitvrijezone

Aan de zuidzijde van de Lagedijkerweg zijn diverse agrarische percelen gelegen. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuw te bouwen woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden. Uit jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Voor drie woningen geldt dat er een afstand van meer dan 50 meter is gelegen tussen de woningen en de agrarische percelen, maar niet voor de woning aan de meest westelijke zijde van de planlocatie. Deze woning is op een afstand van circa 20 meter gelegen.

De percelen rondom de planlocatie zijn in gebruik als grasland en voor akkerbouwgewassen. Langs de percelen aan de overkant van de planlocatie is een waterloop aanwezig. In verband met de bepalingen in het Activiteitenbesluit en de aanwezigheid van waterlopen dient een teeltvrije zone te worden vrijgehouden van 1,50 meter. Binnen deze zone mag niet gespoten worden en er moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden. Dit betekent dat de afstand vanaf deze percelen tot aan de meest westelijke woning wordt vergroot tot 26,5 meter.

De intensiteit van bespuitingen op grasland en in akkerbouwgewassen is minder dan in andere teelten, waardoor de emissie naar de nieuwe woningen beperkt zal zijn.

Bovendien worden rond de planlocatie bomen en struiken aangeplant in verband met de landschappelijke inpassing en deze beplanting zal voor een driftreductie zorgen.

De meeste heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west. De ligging van de planlocatie aan de Lagedijkerweg is dusdanig dat een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen al wordt gereduceerd door de bestaande bebouwing en beplanting aan de zuidzijde van de weg, of het passeert grotendeels de woningen of het wordt gereduceerd door de aanwezige beplanting.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te realiseren in de nieuwe woningen in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omringende percelen.

5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

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

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

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

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

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

5.10 Duurzaamheid

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

Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

5.11 Verkeer en Parkeren

Qua functie behoort de Lagedijkerweg tot de gebiedsontsluitingswegen. Deze wegen spelen een belangrijke rol voor het doorgaande- en het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 30 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

Ten behoeve van de realisatie van vier bouwkvavels aan de Lagedijkerweg zijn er

aanpassingen noodzakelijk aan de aanwezige infrastructuur. Dit is nodig om de bouwkevels op de openbare weg te ontsluiten via twee uitritten.
Het parkeren van drie auto's zal op elke afzonderlijke bouwkevel mogelijk worden gemaakt.

5.12 Kabels en leidingen

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

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

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

5.13 Cultuurhistorie

Lagedijkerweg

De Schagerkogge is één van de oudste cultuurlandschappen in de Kop van Noord-Holland. De eerste sporen van bewoning dateren uit de IJzertijd en de Romeinse tijd. Rond 700 trokken kolonisten de Schagerkogge binnen. Dit gebied was een kweldergebied achter de duinen waar een pakket veen op was ontstaan. De kolonisten vestigden zich langs de oevers van kreken. Vanuit de kreken werd het veen planmatig ontgonnen, waarbij weteringen en sloten werden gegraven. In deze periode is de basis gelegd voor het huidige landschap. De ontginning van de Schagerkogge ging door tot circa 1000. In de periode daarna kreeg het gebied met een toenemende wateroverlast te maken. Enerzijds steeg de zeespiegel, anderzijds zorgde de ontwatering ervoor dat de veenlagen inklonken, waardoor het maaiveld daalde en het reliëf zich omkeerde. Oorspronkelijk laaggelegen gebieden kwamen daardoor hoger te liggen. De bewoners van het gebied richtten terpen en kaden op om zich te beschermen tegen de toenemende invloed van de zee. Door omkering van het reliëf en de overstromingen kreeg de van oorsprong regelmatige verkaveling een meer grillig verloop. In de 13de eeuw werd het gebied getroffen door een watersnood en besloten de bewoners tot de aanleg van de Westfrieze Omringdijk. Er vonden echter nog regelmatig dijkdoorbraken plaats.

Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten en uiteraard binnen de stad Schagen. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen

De polder Schagen, gelegen binnen de Schagerkogge, is een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, en hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De polder heeft een onregelmatige verkaveling. Op sommige plaatsen is sprake van een grillige blokverkaveling, terwijl elders de oorspronkelijk regelmatige strokenverkaveling nog te herkennen is. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door het kanaal Schagen- Kolhorn en de Westfrieze Omringdijk. De polder is spaarzaam bebouwd en beplant, maar rond Schagen is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan de verkavelingsstructuur of waterlopen. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

Grote Sloot

In een ver verleden bestond het grondgebied van de Zijpe- en Hazepolder uit water. Door de aanleg van een dijk is de polder in 1597 drooggelegd. De diverse windmolens binnen de polder herinneren nog aan deze tijd.

Vrij snel na de drooglegging ontstonden de eerste dorpskernen zoals Oudesluis, Schagerbrug, Sint Maartensbrug en Burgerbrug die verbonden werden door de Grote Sloot, de eerste ontginningsas van de Zijpe. Daarnaast zijn bijvoorbeeld de Ruigeweg/Korte Ruigeweg en Belkmerweg/Korte Belkmerweg ook belangrijke ontginningsassen die van noord naar zuid door de Zijpe heenlopen.

De Zijpe- en Haze Polder is een grootschalig aandijkingslandschap en wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken: Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfrieze Omringdijk, aan de zuidzijde door de Oude Schoorlse Zeedijk.

De Hazepolder is maar een klein onderdeel van de polder in het uiterste zuidwesten. Het grootste deel omvat de Zijpepolder. In dit gebied vallen de drie ontginningsassen en de egalementsloten op.

Tussen die ontginningsassen bevinden zich grote langgerekte open ruimtes afgewisseld met bosschages van eendenkooien, landgoederen, houtwallen en erfbeplanting.

Het later gegraven Noordhollands Kanaal volgt voor een groot deel de ontginningsstructuur. Het ruimtelijk beeld wordt verder bepaald door het agrarische grondgebruik van de polder, met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden. In de kustzone is het landschap verdicht door de bebouwing met verblijfsrecreatie met de bijbehorende groenranden.

Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan de verkavelingsstructuur of waterlopen. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

Conclusie: *Op beide planlocaties worden er geen wijzigingen aangebracht in de verkaveling of het slotenpatroon en zijn de cultuurhistorische waarden gewaarborgd.*

5.14 Archeologie

Beide planlocaties zijn gelegen binnen polders die sinds de bedijking en verkaveling van de polder in gebruik zijn geweest voor agrarische doeleinden.

Lagedijkerweg

In het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is een archeologische quickscan uitgevoerd (bijlage 5). Hierin is een gespecialiseerde archeologische verwachting geformuleerd.

Onderhavige quickscan kan fungeren als rapport zoals aangegeven in de regel 'Waarde – Archeologie 3'.

In 2000 is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Hierbij zijn binnen het plangebied vier boringen verricht. In de boringen is onder middeleeuwse kleiafzettingen geen veen meer aangetoond. Vanwege het ontbreken van een veenlaag en archeologische

indicatoren geldt voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de periode Romeinse Tijd tot en met de Nieuwe Tijd. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' kan voor dit plangebied vervallen.

Grote Sloot

In het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is een archeologische quickscan uitgevoerd (bijlage 6). Hierin is een gespecialiseerde archeologische verwachting geformuleerd. Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd. Het veen bevindt zich op circa 3 m-mv en zal door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen niet worden bereikt. Op het veen kunnen sporen uit de periode IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen aanwezig zijn.

Daarnaast is het veen in dit gebied mogelijk deels weggeslagen. Onder de veenlaag bestaat een theoretische verwachting voor vindplaatsen uit het Laat-Neolithicum.

Archeologie West-Friesland concludeert dat de geplande ingrepen waarschijnlijk geen onevenredige schade zullen toebrengen aan de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Conclusie: *Het onderdeel archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan aan de Lagedijkerweg en Grote Sloot.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeeldingen (plankaarten) van het bestemmingsplan Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen.

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

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

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

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeeldingen zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is de planlocatie aan de Lagedijkerweg bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de planlocatie aan de Grote Sloot als 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde-Archeologie 4', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en het realiseren van vier vrijstaande woningen op twee agrarische percelen;

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de locatie aan de Grote Sloot 238 het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" en op de locatie aan de Lagedijkerweg het bestemmingsplan "Landelijk gebied Schagen".

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past

binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

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

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Grote Sloot 238 Sint Maartensbrug en Lagedijkerweg nabij 36 Schagen van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels te stellen. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan zijn vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen.

Op het plan zijn drie zienswijzen naar voren gebracht. In de Nota van zienswijzen (bijlage 7) zijn de ingediende zienswijzen verkort weergegeven en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben er niet toe geleid om af te zien van het verlenen van planologische medewerking aan de voorgenomen ontwikkeling en het plan is ongewijzigd vastgesteld.