

Bestemmingsplan Kerkstraat 98 Waarland

Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Bestemmingsplan Kerkstraat 98 Waarland

Toelichting

26 april 2022

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.0441.BPLGHKerstraat98-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	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	9
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	9
3.4	Landschappelijke inpassing	10
4.	Beleid	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	11
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	12
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020 (OGV)</i>	12
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	13
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i>	13
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i>	14
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i>	14
4.3.4	<i>Welstandsbeleid</i>	14
5.	Omgevingsaspecten	15
5.1	Natuur	15
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	15
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	15
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	15
5.1.1.3	<i>Houtopstanden</i>	17
5.2	Bodem	17

5.3	Geluid	18
5.4	Luchtkwaliteit	18
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	18
5.5	Water	19
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	19
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	19
5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	19
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	19
5.6	Externe veiligheid	20
5.7	Bedrijven en milieuzonering	21
5.8	Spuitvrijzone	21
5.9	Milieueffectrapportage (MER)	22
5.10	Duurzaamheid	23
5.11	Verkeer en Parkeren	23
5.12	Kabels en leidingen	23
5.13	Cultuurhistorie	23
5.14	Archeologie	24
6	Juridische aspecten	25
6.1	Doelstelling	25
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	25
6.3	Planopzet	25
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	26
6.4	Handhaafbaarheid	26
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	27

Bijlagen:

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
 Bijlage 2: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan de Kerkstraat 98 in Waarland is een vrijstaande woning aanwezig met twee bijgebouwen. Rondom de woning is een siertuin aangelegd en het perceel wordt ontsloten door middel van één uitrit op de Kerkstraat.

De woning staat in het bebouwingslint langs de Kerkstraat en is tegen de dorpskern van Waarland gelegen, binnen de bebouwde kom.



De initiatiefnemer wil naast de bestaande woning een extra woning op het erf toevoegen. Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken moet een bestemmingsplanprocedure

worden doorlopen. Een gedeelte van het huidige bestemmingsvlak zal worden verplaatst naar de achterzijde van het bestaande erf. Hierdoor wordt de planlocatie efficiënt ingericht, maar het is tevens van belang om de openheid van het landschap voor de toekomst te waarborgen op de kruising Kerkstraat, Waarlandsweg, Karspelweg. Voor de realisatie van een extra woning moet op de planlocatie een wooneenheid/bouwvlak worden toegevoegd. Voor de ontwikkeling van het plan vindt een gedeeltelijke bestemmingswijziging plaats van agrarisch naar wonen en vice versa en wordt een wooneenheid/bouwvlak toegevoegd.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel Kerkstraat 98 is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2013 vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden’, ‘Wonen’ en ‘Waarde – Archeologie 4’.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging en de bouw van een nieuwe woning aan de Kerkstraat 98 een passende ontwikkeling is. Het betreft een (postzegel) bestemmingsplan voor deze locatie.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in de lintbebouwing langs de Kerkstraat in Waarland. De locatie is tegen de dorpskern van Waarland gelegen en de bebouwing is daar aaneengesloten aanwezig.



2.2 Karakter van de omgeving

De planlocaties aan de Kerkstraat 98 is gelegen binnen de Sloopgaardpolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is voor akkerbouw en de teelt van vollegrondsgroenten. De verkaveling van de polder is rationeel en bestaat uit grote blokken.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. In de dorpskern van Waarland en langs de Kerkstraat is de bebouwing geconcentreerd aanwezig. Langs de Kerkstraat is een laanbeplanting aanwezig wat opvallend is voor het verder open karakter van de omringende polder.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Kerkstraat is in de huidige situatie woning aanwezig met een aangebouwde garage en twee kleine bijgebouwen. Het perceel wordt ontsloten met één uitrit op de Kerkstraat.



Aan de westzijde van het perceel is een groot erf aanwezig waarop diverse bomen zijn aangeplant en een hekwerk is geplaatst.

3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op het erf naast de bestaande woning aan de Kerkstraat een nieuwe woning te realiseren. Deze woning wordt geplaatst in het bebouwingslint langs de Kerkstraat aansluiten aan de kern van Waarland.

3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de planlocatie aan de Kerkstraat 98 zijn opgenomen in een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).



De nieuwe woning wordt gebouwd binnen het bebouwingslint langs de Kerkstraat en daarmee treedt een verdichting op van het lint. Door de woning te realiseren op/naast het huidige erf van Kerkstraat 98 is het mogelijk om de beleving van openheid vanaf de

Waarlandsweg en Kerkstraat te waarborgen. Het is wel belangrijk dat de woning aansluit bij de bebouwingsritmiek langs de Kerkstraat, zodat deze ritmiek kan worden versterkt. Door een aanpassing van het bestemmingsvlak zal een structurele verbetering optreden van het doorzicht rond de planlocatie. Het vlak zal aan de achterzijde worden uitgebreid en juist langs de Kerkstraat worden verwijderd, waardoor het doorzicht voor de toekomst is gewaarborgd.

De nieuwe woning gaat deel uitmaken van het bebouwingslint langs de Kerkstraat in Waarland. Er wordt een unieke woning gebouwd, passend bij de diverse woningen die in de afgelopen decennia zijn gebouwd langs de Kerkstraat (zie bijlage 1).

Door de woning aan de westzijde van het perceel te plaatsen, komt deze tegenover de schuur aan de overzijde te staan. Hierdoor treedt er geen vermindering op van het woon- en leefklimaat van de woning aan de overzijde.

De grootte en vorm van de aangeduide woning is indicatief. De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de recentere burgerwoningen in het plangebied. De Kerkstraat 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 agrarische percelen. Daarnaast wordt de bestaande bomenstructuur langs de weg gehandhaafd.

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. Er is voor gekozen om het bijgebouw aan de oostzijde van de woning te plaatsen, zodat het doorzicht optimaal is gewaarborgd.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal drie auto's. De uitrit vanaf het perceel wordt gemaakt op een locatie waar een boom is uitgevallen, zodat er geen beplanting hoeft te worden verwijderd.

3.4 Landschappelijke inpassing

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

De nieuwe woning draagt met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woning ligt een ruime tuin 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 zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

Bekijk [hier](#) het document

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Deze ontwikkeling telt slechts één nieuwe woning. Daarmee is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO) en hoeft deze ontwikkeling niet te worden getoetst worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

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

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

De nieuwe woning aan de Kerkstraat wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in het bebouwingslint en dicht bij de voorzieningen van Waarland. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het realiseren van een nieuwe woning op het perceel Kerkstraat 98 is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020 (OGV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.10 van de OGV staat vermeld dat binnen het werkingsgebied landelijk gebied een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk is als dit in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken en het betreft locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

Door de realisatie van een woning op de planlocatie wordt een woning in het dorpslint toegevoegd. Daarbij wordt de ruimtelijke openheid door de wijziging van het

bestemmingsvlak voor de toekomst behouden. Het realiseren van een woning is in overeenstemming met het uitgangspunt om nieuwe woningen in een dorpslint toe te voegen. De ontwikkeling van het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

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

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Voor de ontwikkeling van het plan is een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) opgesteld waarin de gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen voor de planlocatie zijn opgenomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel Kerkstraat 98 is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2013 vastgesteld.

	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel gemeente Schagen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-12-11) PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN 116650.7, 526723 Enkelbestemming Wonen Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel gemeente Schagen bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2013-12-11) PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN 116639.6, 526745.9 Enkelbestemming Agrarisch met waarden Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4
Vigerend bestemmingsplan	

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en 'Waarde – Archeologie 4'.

In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en vice versa en de bouw van een nieuwe woning en passende ontwikkeling is.

4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de ontwikkeling van het plan mogelijk te maken, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Daarbij wordt de bestemming op de planlocatie aan de Kerkstraat deels gewijzigd van 'Wonen' naar 'Agrarisch met waarden' (onbebouwd) en aan van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor de planlocatie.

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 Kerkstraat 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 een woning wordt toegevoegd in het bebouwingslint langs de Kerkstraat

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 reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit.*

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.

5.1.1.1 Gebiedsbescherming

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 9 kilometer tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied “Schoorlse Duinen”. Gezien de ligging van de planlocatie in het dorpslint van Waarland, de aard van de plannen en de minimale afstand van 9 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen directe negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De planlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen.

Ook met betrekking tot externe effecten door uitstoot van stikstof, wordt gezien de afstand niet verwacht dat de nieuwbouw van één woning een negatief effect heeft op stikstofgevoelige habitattypen. De nieuw te bouwen woning zal gas- en haardloos worden opgeleverd, waardoor van uitstoot door middel van cv-ketels niet meer aan de orde is. Een nadere berekening ten behoeve van de stikstofuitstoot wordt uitgevoerd tijdens de procedure voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. De verwachting is dat bij de toetsing van de aanvraag er geen effecten optreden op Natura 2000 gebieden gezien de afstand en de kleinschalige aard van het plan.

De beoogde plannen vinden daarbij niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

5.1.1.2 Soortbescherming

Flora

Op de planlocatie aan de Kerkstraat is momenteel een grasperceel aanwezig met enkele bomen en struiken. Dit perceel wordt intensief onderhouden. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (*FLORON/NDFF, 2017*) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de planlocatie niet te verwachten.

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de planlocatie, 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. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespendif 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. Op de planlocatie zijn bomen en struiken aanwezig. Deze bomen en struiken zullen, indien nodig, na het broedseizoen worden verwijderd. Overigens wordt geprobeerd om zoveel mogelijk bomen en struiken te handhaven. Bij de bouw van de woning wordt daarom niet verwacht dat nesten of het leefgebied van andere vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord.

Met betrekking tot beschermde vogelsoorten is een onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Zoogdieren

Binnen de planlocatie worden voornamelijk enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer.

Op de planlocatie worden andere, zwaarder beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, niet verwacht. Op de locatie ontbreken (landschaps)elementen die geschikt kunnen zijn als leefgebied voor marterachtigen, waarmee er vanuit kan worden gegaan dat de voorgenomen sloop en nieuwbouw geen negatief effect heeft op het (eventueel) voorkomen van marterachtigen als hermelijn, wezel, bunzing of steenmarter.

Met betrekking tot beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Rond de planlocatie is een doorlopende groenstructuur aanwezig die als vliegroute kan fungeren voor een aantal soorten vleermuizen. Op de planlocatie zelf zijn een aantal bomen en struiken aanwezig, maar gezien de jonge leeftijd van de bomen en het ontbreken van holle ruimte in de bomen, wordt niet verwacht dat de planlocatie van groot belang is voor vleermuizen. De bebouwing en bomen op het perceel Kerkstraat 98 is verder niet onderhevig aan de ontwikkeling van de nieuwe woning, zodat niet wordt verwacht dat functioneel leefgebied wordt verstoord of aangetast. Met de voorgenomen bouw van de woning wordt niet verwacht dat er negatieve effecten optreden met betrekking tot vleermuizen. Een ontheffing of onderzoek naar vleermuizen is dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig

beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoelt in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van het plangebied. Er ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). De planlocatie is gelegen op zware klei en het perceel is geëgaliseerd en ingezaaid met gras, waardoor er geen ondiepe tijdelijke wateren aanwezig zijn.

In het kader van de voorgenomen plannen is een onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk.

Het is mogelijk dat tijdens de bouw van de woning geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, kan het alsnog noodzakelijk zijn een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen.

Overige beschermde soorten

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

5.1.1.3 Houtopstanden

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

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

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied aan de Kerkstraat. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Voor de uitbreiding van de bestaande woning op het perceel Kerkstraat 98 is in 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitbreiding van de woning.

Aangezien de nieuwe woning op het erf wordt geplaatst van de bestaande woning is de verwachting dat de bodemkwaliteit geen probleem vormt voor de ontwikkeling van het plan.

Om de bestemmingswijziging en het toevoegen van een bouwvlak mogelijk te maken is het niet noodzakelijk om een onderzoek uit te voeren naar de bodemkwaliteit. Voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woning zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd indien dit noodzakelijk is.

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

5.3 Geluid

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

De planlocatie is gelegen binnen een 30 kilometerzone. De Wet geluidhinder is niet van toepassing binnen een 30 kilometerzone. Dit betekent dat er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd voor de geluidbelasting op de nieuwe woning als gevolg van het wegverkeer. Opgemerkt wordt dat er sprake is van een asfaltverharding op de Kerkstraat ter hoogte van de planlocatie en er wordt geen extra geluid geproduceerd vanwege een klinkerverharding.

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

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen 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 één nieuwe woning. Uit de NIMB-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.

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.

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.

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 Kerkstraat 98 in Waarland (bijlage 2). 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 toename aan verharding op de locatie aan de Kerkstraat. In het beleid van HHNK staat vermeld dat bij een toename van 800 m² aan verharding er compenserende maatregelen moeten worden getroffen. Door de bouw van één woning zal de verhardingstoename beperkt zijn en de oppervlakte bedraagt minder dan 800 m². Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

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 Kerkstraat 98 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 een nieuwe woning aan de Kerkstraat 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 nabijheid van de planlocatie is alleen op Kerkstraat 81 een bedrijf aanwezig. Voor dit sloopbedrijf is in 2018 een omgevingsvergunning verleend om zich hier te vestigen. Dit bedrijf kan worden ondergebracht in milieucategorie 2, aangezien er geen sloop- of andere werkzaamheden op de locatie plaatsvinden. De VNG-publicatie geeft voor milieucategorie 2 bedrijven een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. Door de nieuwe woning aan de westzijde van de planlocatie te plaatsen is de werkelijke afstand tot de grens van het bestemmingsvlak van dit bedrijf meer dan 35 meter, waardoor dit bedrijf niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Voor de rest zijn er alleen particuliere woningen rond de planlocatie aanwezig. De plaatsing van de woning aan de westzijde van de planlocatie zorgt ervoor dat de nieuwe woning niet tegenover de bestaande woning aan de overzijde van de weg komt te staan. Door de ontwikkeling van de nieuwe woning zal het woon- en leefklimaat van de omringende woningen niet verslechteren.

Conclusie: *Door de bouw van een woning zullen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende woningen niet worden belemmerd.*

5.8 Spuitvrijzone

Aan de voor- en achterzijde van de nieuw te bouwen woning zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuw te bouwen woning 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.

Het perceel aan de achterzijde van de woning is in eigendom bij de initiatiefnemer en bestaat uit grasland. De intensiteit van de bespuitingen op dit perceel is vrijwel nihil en de belangen van de eigenaar/initiatiefnemer zullen door de bouw van de woning niet worden belemmerd.

Op het perceel aan de voorzijde van de nieuwe woning aan de overzijde van de weg worden akkerbouwgewassen en vollegrondsgroenten geteeld. Dit perceel is gelegen op een afstand van circa 22 meter.

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

Bovendien wordt rond de nieuwe woning een tuin aangelegd met een boomsingel. Deze beplanting zorgt voor een landschappelijke inpassing van het erf en deze beplanting zal voor een driftreductie zorgen.

De meeste heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west en de ligging van de planlocatie is dusdanig dat een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen de nieuwe woning passeert of dat 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 woning in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op het agrarische perceel aan de voorzijde van de woning.

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 bedrijfsvloeroppervlakte 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 woning rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van 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 woning kan dit worden getoetst.

5.11 Verkeer en Parkeren

De Kerkstraat vormt een verbindingsweg tussen Waarland en Dirkshorn. Deze weg heeft 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 een nieuwe woning is het nodig om een nieuwe uitrit aan te leggen aansluitend op de Kerkstraat. Doordat de planlocatie is gelegen binnen een 30 kilometerzone is de verkeerssnelheid laag en kan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid op een eenvoudige wijze vanaf de uitrit in het verkeer worden ingevoegd. Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt. In de Nota Parkeernormen Schagen staat een parkeernorm aangegeven voor vrijstaande woningen in het buitengebied van 3 parkeerplaatsen per woning (inclusief aandeel bezoekers). Bij de nieuwe woning worden drie parkeerplaatsen aangelegd.

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

Het plangebied aan de Kerkstraat ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer

structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was.

Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. 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.

Rond 1900 kenmerkte dit landschap zich door de openheid, met alleen beplanting rond de dorpen en boerderijen. Het patroon van wegen en waterwegen bestaat uit een fijnmazige structuur. De ontsluiting van het gebied kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied is vrij nat, met veel sloten en kleine poldertjes die zijn omgeven door ringsloten.

Door een ruilverkaveling rond 1960 is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon.

Door de jaren heen zijn vele terpen afgegraven, sloten en vaarwegen zijn omgezet in verharde wegen en er zijn nieuwe wegen aangelegd. Ook zijn de dorpen in de loop der tijd uitgebreid.

De planlocatie is gelegen nabij Waarland en dit dijkdorp is ontstaan doordat meerdere terpen met elkaar werden verbonden. In de loop der tijd is de functie van de aan de dijk liggende bebouwing getransformeerd van lokale kleinschalige agrarische bedrijvigheid naar wonen.

Bij de ontwikkeling van het plan worden er een kleine wijziging aangebracht aan de verkavelingsstructuur, maar dit versterkt juist de historische verkaveling. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

Conclusie: *Op het perceel Kerkstraat worden door de ontwikkeling van het plan geen cultuurhistorische waarden aangetast.*

5.14 Archeologie

Het plangebied aan de Kerkstraat is gelegen binnen de Sloopgaardpolder en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische bodemsporen. Voor het gedeelte van de planlocatie waarop een beschermingsregime Waarde – Archeologie 1 van toepassing is (uiterste puntje agrarisch perceel), geldt dat er geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Voor het overige deel van de planlocatie is een beschermingsregime Waarde – Archeologie 4 van toepassing. Bij een ontwikkeling van meer dan 2.500 m² en een diepte meer dan 0,50 meter onder het maaiveld is het nodig om een archeologisch onderzoek uit te voeren. De ontwikkeling van het plan is veel kleiner dan 2.500 m² en de locatie is door grondbewerking en de aanleg van het erf al geroerd. De verwachting is dat de ontwikkeling van het plan geen negatief effect heeft op het voorkomen van archeologische waarden.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan heeft geen negatieve invloed heeft op de archeologische- en cultuurhistorische waarden.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Kerkstraat 98 in Waarland.

De regels en de plankaart 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 verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

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

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Kerkstraat 98 Waarland (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van wonen naar agrarisch en vice versa;
- het realiseren van een vrijstaande woning aan de Kerkstraat 98;

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouw mogelijkheden, 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 Kerkstraat het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel'.

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 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' 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 Kerkstraat 98 Waarland van de gemeente Schagen.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. 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.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Kerkstraat 98 Waarland", 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 het bestemmingsplan "Kerkstraat 98 Waarland" 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.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Een exploitatieplan is niet verplicht indien de financiering van de kosten op een andere wijze is verzekerd. Het opstellen van het bestemmingsplan wordt door de initiatiefnemer bekostigd. De kosten van de ambtelijke begeleiding van de procedure worden door het heffen van leges gedekt.

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat belanghebbenden de mogelijkheid wordt geboden om een zienswijze in te dienen. Met

omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan.