

Diepsmeer 4, Warmenhuizen

Wijzigingsplan

projectnummer	23136
versie	Vastgesteld
datum	23 april 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied.....	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Ontwikkelingsgeschiedenis.....	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
2.4	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	8
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	10
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	10
3.4.2	Omgevingsvisie Schagen	10
3.5	Conclusie beleidskader.....	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Cultuurhistorie	12
4.3	Bodemkwaliteit	13
4.4	Water.....	13
4.5	Natuur	13
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.7	Spuitzonering	15
4.8	Verkeer en parkeren	15
4.9	Geluid - wegverkeer	16
4.10	Luchtkwaliteit.....	16
4.11	Externe veiligheid.....	17
4.12	Duurzaamheid	17
4.13	M.e.r.-beoordeling.....	17
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	18
5	Juridische planbeschrijving	19
5.1	Algemeen	19
5.2	Verbeelding	19
5.3	Planregels	19
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	22
7.2	Procedure wijzigingsplan	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie Diepsmeer 4 te Warmenhuizen, op de locatie van een gesloopte stolp, een vrijstaande woning te bouwen. Het betreft een voormalig agrarisch bouwperceel dat nog een agrarische bestemming heeft. Binnen de geldende bestemming 'Agrarisch met waarden' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan het gewenste gebruik planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

De locatie Diepsmeer 4 ligt ten zuiden van Warmenhuizen, in het uiterste zuiden van de gemeente Schagen. Het betreft een locatie in het buitengebied, nabij recreatiegebied 't Geestmerambacht en de provinciale wegen N245 en N504. Het plangebied bestaat uit het kadastraal perceel Harenkarspel N994. Tevens is een klein deel van het perceel N995 opgenomen in het plangebied omdat het agrarisch bouwvlak ook voor een klein deel binnen dit perceel ligt. Dit bouwvlak wordt volledig wegbestemd.



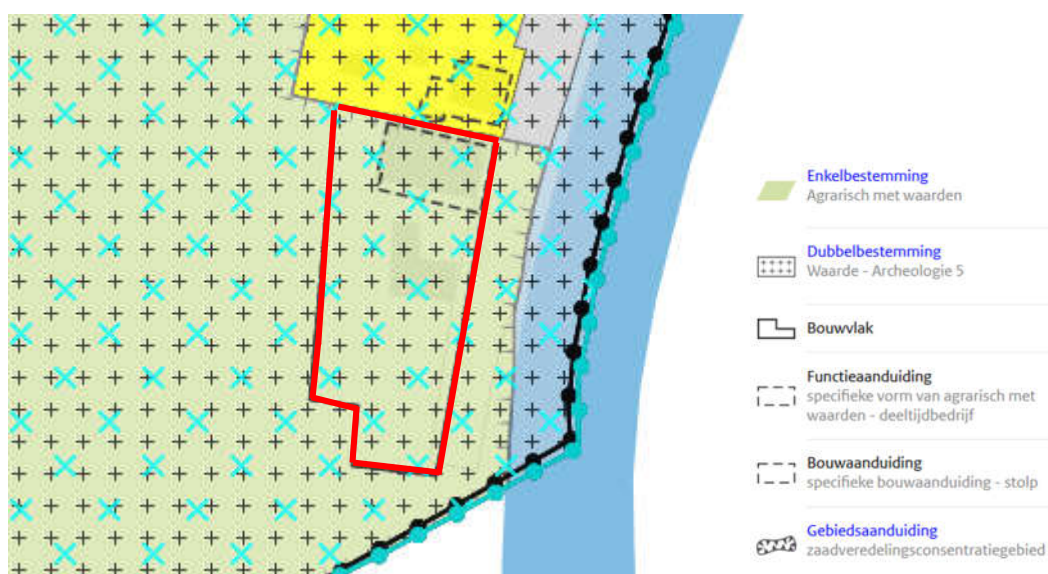
Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel', vastgesteld op 18 december 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Tevens gelden ter plaatse het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplumgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

De locatie is bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Binnen het bouwvlak geldt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – deeltijdbedrijf'. Deze aanduiding stamt nog uit de tijd dat hier een agrarisch bedrijf aanwezig was. De bedrijfsactiviteiten zijn jaren geleden al gestaakt, de bedrijfsopstallen zijn gesloopt.



Afbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omljnd

In artikel 3.7 lid e. van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waar van Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met waarden' kunnen wijzigen in o.a. de bestemming 'Wonen', onder de voorwaarden dat:

1. de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven;
2. de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
3. er ten hoogste 1 woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stolp" er in de stolpboerderij 2 woningen zijn toegestaan;
4. de wijziging geen betrekking kan hebben op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten";
5. voor het overige na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) van overeenkomstige toepassing zijn.

Tevens mag toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het landschaps- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, het uitzicht van woningen van derden en de verkeersveiligheid.

In paragraaf 2.3 is toegelicht op welke wijze aan de voorwaarden wordt voldaan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Het project

2.1 Ontwikkelingsgeschiedenis

De Diepsmeer ligt in een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom de Diepsmeer bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de 10e eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen. In deze tijd waren er veel meertjes in het gebied, waaronder het Diepsmeer en het later tot Schagerwaard ingepolderde Witsmeer. In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfriese Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Rond 1850 was er sprake van een opvallend open landschap waarbij beplanting met name voorkwam rondom dorpen en boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied was nat, met veel sloten en kleine poldertjes die omringd werden door ringsloten.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is dit landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is het gebied rond de Diepsmeer een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfriese Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

Langs de Diepsmeer hebben zich in het verleden grondgebonden agrarische bedrijven gevestigd. Dit betrof voornamelijk kleinschalige vollegronds akkerbouwbedrijven en veehouderijen. In de afgelopen decennia zijn door de schaalvergroting verschillende agrarische bedrijven beëindigd. De bebouwing op de percelen langs de Diepsmeer zijn in gebruik genomen voor particuliere bewoning. Enkele agrarische bedrijven in de omgeving zijn in omvang flink gegroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het oorspronkelijke open karakter van de polder met alleen beplanting rondom de bouwpercelen is in stand gebleven.

2.2 Huidige situatie

Op het perceel aan de Diepsmeer 4 in Warmenhuizen was een vervallen boerderij (bouwjaar 1900) aanwezig. Deze boerderij is recent gesloopt. Op de locatie is jaren geleden een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Dit bedrijf is beëindigd waarna de bedrijfsopstallen zijn gesloopt.

De gesloopte stolpboerderij was een fors gebouw van 2.400 m³ dat al meerdere jaren leeg stond. De staat van het pand was slecht, onder andere als gevolg van verzakking. Uit een bouwtechnisch keuringsrapport volgt dat restauratie gelet op de hoge kosten niet reëel is. Om die reden is tot sloop over gegaan. Tussen de gesloopte boerderij en het woonhuis op het naastgelegen perceel (Diepsmeer 5) was slechts een afstand van 3 meter aanwezig.



Afbeelding 2.1: Foto's situatie voor de sloop. De tweede foto toont de korte afstand tot de naastgelegen woning.

2.3 Toekomstige situatie

Het omringende land is in gebruik genomen door bedrijven met een gezond economisch toekomstperspectief. De vestiging van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf op de locatie is niet reëel omdat het omringende land in gebruik is genomen door andere bedrijven binnen het gebied. Daarnaast worden de mogelijkheden milieutechnisch beperkt door de naastgelegen woning op het adres Diepsmeer 5. Met een bestemmingswijziging naar Wonen kan invulling worden gegeven aan de grote woningbehoefte en een nieuw toekomstperspectief worden gegeven aan de locatie.

Gelet op de slechte staat van de stolpboerderij was deze niet te behouden en is deze recent gesloopt. Voor de nieuwe situatie is het handhaven van de (cultuurhistorische) identiteit van het gebied het uitgangspunt. Dit vindt plaats door de bouw van een landelijke woning, passend bij het landschap en de naastgelegen stolp.

Het uitgangspunt is om een passend volume te realiseren bij de karakteristieke stolpboerderij op het naastgelegen perceel. De gesloopte stolp had een omvang van circa 2.400 m³. De omvang van de nieuwe woning wordt fors kleiner en komt op een grotere afstand van de naastgelegen stolp te staan. Voor de bebouwing zijn de regels uit de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel van toepassing. Dit betekent voor het hoofdbouw een oppervlak van niet meer dan 225 m².

Het uitgangspunt is om een landelijke woning te realiseren. Hierdoor wordt een relatie aangegaan met de stolp en ontstaat er door het ondergeschikte karakter een erf-ensemble. De hoofdvorm van de te realiseren woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn bepaald in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en zijn passend bij het landelijk karakter.

Op het perceel is lange tijd sprake geweest van hoge beplanting wat ten koste ging van zichtlijnen op het landschap. Uitzicht en lange zichtlijnen zijn in dit gebied een belangrijke karakteristiek. Bij de herinrichting van de locatie komt dit weer terug. Zowel vanaf de omliggende wegen als vanaf de locatie zelf zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

2.4 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' zijn gekoppeld aan de mogelijke toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een nieuwe woning. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
De wijziging kan uitsluitend betrekking hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven.	De gronden waarvan de bestemming wijzigt naar Wonen hebben betrekking op het voormalig agrarisch bouwperceel.
De wijziging mag uitsluitend plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke.	De agrarische activiteiten zijn ter plaatse volledig beëindigd.
Er is ten hoogste 1 woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – stomp" er in de stompboerderij 2 woningen zijn toegestaan.	Er wordt 1 woning toegestaan.
De wijziging kan geen betrekking hebben op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten".	De aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is niet op deze locatie van toepassing.
Voor het overige zijn na toepassing van de wijziging de bestemmingsregels van de bestemming 'Wonen' (artikel 17) overeenkomstige toepassing.	Artikel 17 van het moederplan is van overeenkomstige toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.
Geen onevenredige aantasting van het straat- en/of bebouwingsbeeld.	Het straat- en/of bebouwingsbeeld verbetert door de sloop van de vervallen stomp en nieuwbouw van een vrijstaande woning met landelijke uitstraling.
Geen onevenredige aantasting van de woon-situatie.	De wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming heeft een positieve invloed op de woonsituatie in de omgeving.
Geen onevenredige aantasting van de milieusituatie.	Zoals in hoofdstuk 4 is aangegeven vindt geen onevenredige aantasting van de milieusituatie plaats.
Geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.	Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven wordt geen toename in de verkeersgeneratie verwacht. De verkeersveiligheid is niet in het geding.
Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.	In paragraaf 4.6 is aangegeven dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt een nieuwe, toekomstbestendige functie gegeven aan een voormalig agrarisch bedrijfsperceel.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met onderhavig wijzigingsplan is sprake van een bestemmingswijziging van Agrarisch naar Wonen. De bouw mogelijkheden worden beperkt door het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak. De in het plan voorziene ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. Op 17 november is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Daarna is het verschillende keren op onderdelen herzien.

Betekenis voor het project

Artikel 6.10 (Kleinschalige woningbouwontwikkeling) is niet van toepassing aangezien sprake is van een gebruikswijziging en beperking van de bouw mogelijkheden. Er is geen sprake van een toename in bouw mogelijkheden.

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Er wordt een vrijstaande woning gerealiseerd met een landelijke uitstraling. Hiermee wordt aangesloten bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en een groot agrarisch bouwvlak wegbestemd. Met het verwijderen van de hoge beplanting op het perceel is meer openheid en doorzicht ontstaan, passend bij de karakteristiek van het gebied. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026*

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

Betekenis voor het project

Het onderhavige wijzigingsplan heeft betrekking op een kleinschalig woningbouwplan. Het aantal woningen blijft gelijk. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord. In het Woonakkoord wordt de afspraak gemaakt dat kleinschalige ontwikkelingen als deze niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

3.4.2 *Omgevingsvisie Schagen*

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Met het plan wordt een vrijstaande woning gerealiseerd die voldoet aan de huidige duurzaamheids-eisen. Er wordt een nieuwe functie gegeven op een vrijkomend voormalig agrarisch bouwperceel. Omdat er geen woningen worden toegevoegd, is het opnemen van een deel goedkope koop of sociale huur niet aan de orde.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Archeologie West-Friesland heeft recent voor de gehele gemeente Schagen een update van de beleidskaart archeologie vervaardigd en een cultuurhistorische elementenkaart opgesteld. 5 Deze kaarten met toelichting zijn op 20 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen.

Betekenis voor het project

Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Nieuwe tijd. Om deze waarden te beschermen wordt hieraan een vrijstellingsgrens van 100 m2 en 35 cm gekoppeld. Voor de rest van het plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor de prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen. Hier is een vrijstellingsgrens van 10.000 m2 aan verbonden.

De stolpboerderij is reeds gesloopt (zowel bovengronds als ondergronds). Ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden zijn conform het archeologisch beleid archeologische dubbelbestemmingen opgenomen. Na het opstellen funderingsplan kan een aanvullend archeologisch advies vervaardigd worden. Indien de geplande nieuwbouw als 'archeologievriendelijk' wordt beoordeeld is nader archeologische onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

Indien bij werkzaamheden archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden.

4.2 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

Uit een bouwtechnisch keuringsrapport volgt dat restauratie van de voormalige stolp gelet op de vervallen staat niet reëel was. Om die reden is besloten om tot sloop over te gaan. Met een vrijstaande woning met landelijke uitstraling en een toename van de openheid, wordt aangesloten

bij de cultuurhistorische identiteit van het gebied. De toekomstige bebouwing komt op een logische plek in de Diepsmeer.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de bovengrond is sprake van lichte verhogingen met kwik, lood, zink, PAK en PCB. In het grondwater is een lichte verhoging met molybdeen aangetoond. bestrijdingsmiddelen. De aangetoonde concentraties blijven onder de norm. Voor de recent aangebrachte grond is uit voorzorg een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. Hiermee is aangetoond dat geen asbest aanwezig is.

Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. De gehanteerde onderzoekstrategie geeft een duidelijk beeld van de kwaliteit van de boven- en ondergrond inclusief het grondwater. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Betekenis voor het project

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een afname aan verharding plaats, waardoor watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak niet aan de orde is. Uitgangspunt is dat bij de aanleg van erfverharding zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatende verharding. Een groot deel van het perceel zal onverhard als tuin worden ingericht.

Waterkwaliteit en riolering

Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en afgekoppeld van het afvalwater. Er ligt geen rioolstelsel in de directe omgeving van het plangebied. Bestaande woningen in de omgeving lozen het afvalwater in een septic tank. De afvalwaterafvoer van de nieuwe woning zal ook op een individuele septic tank worden aangesloten.

4.5 Natuur

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

¹ Verkennend bodemonderzoek inclusief asbest Diepsmeer 4 te Warmenhuizen, Bodembemonstering BV, 9 mei 2023

Betekenis voor het project

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd². De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Schoorlse duinen op circa 4,8 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied Noord-Hollands Duinreservaat ligt op circa 5 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

De gemeente Schagen heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw- en de gebruikname van maximaal 11 woningen, deze berekeningen zijn geprojecteerd op een stikstofkaart. Het plangebied bevindt zich in een gele zone (geen depositie bij de realisatie van 5 woningen). Een projectspecifieke berekening is daarom niet vereist. Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de landelijke wetgeving om gasloos te bouwen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Bijzonder Provinciaal Landschap waarin het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebied is opgenomen.

Soortenbescherming

Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) zoogdieren, vogels, reptielen, amfibieën, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen. Vanuit soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden.

Vanuit de Wet natuurbeschermingen zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen de gevels van woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

² Quickscan flora en fauna Diepsmeer 4 Warmenhuizen, Elsken Ecologie, 23 november 2023

Bedrijven en functies in de omgeving

Er zijn geen bedrijven of functies in de omgeving aanwezig die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de weg staan dan wel in de bedrijfsvoering worden beperkt door de bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning.

Op de aangrenzende agrarische gronden geldt de aanduiding 'zaadveredelingsconcentratiegebied'. Hier mag geen nieuwvestiging van zaadveredelingsbedrijven plaatsvinden. Hiervan kan worden afgeweken voor zaadveredelingsbedrijven die worden gevestigd in bestaande agrarische bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak. Dat is hier niet van toepassing.

4.7 Spuitzonering

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

Betekenis voor het project

In de nabijheid van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is onderzoek uitgevoerd naar spuitzonering³.

Omdat de teelt van opgaande gewassen binnen het bestemmingsplan niet is toegestaan, kan (conform de feitelijke situatie) enkel teelt plaatsvinden waarbij neerwaarts wordt gespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Voor een goed woon- en leefklimaat kan daarom worden volstaan met het hanteren van een buffer van 12,5 meter tot agrarische gronden van derden.

Met een aanduiding 'milieuzone – spuitzone' is geborgd dat er in deze zone niet langdurig mag worden verbleven. Met de gehanteerde spuitzonering en maatregelen is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van de toekomstige bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeer. Ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden binnen het bestemmingsplan, zal met de bestemmingswijziging sprake zijn van een afname van verkeer.

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor een vrijstaande woning in de categorie 'koop' binnen het gebied 'buitengebied een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen opgenomen (waarvan 0,3 voor bezoekers). Op het perceel wordt parkeergelegenheid voor minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.

³ Onderzoek spuitzonering Diepsmeer 4 Warmenhuizen, DNS Planvorming BV, 1 december 2023

4.9 Geluid - wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woning (geluidgevoelige bestemming) te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van meerdere geluidgezoneerde wegen (Diepsmeer, de provinciale weg N245 en de provinciale weg N504). De geluidbelasting binnen het plangebied waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden is door middel van een akoestisch onderzoek⁴ in beeld gebracht. Omdat de positie van de nieuwe woningen nog niet vaststaat, is de geluidbelasting op de bestemmingsgrenzen bepaald.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB met aftrek conform artikel 110 van de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt op de bestemmingsgrens maximaal 52dB als gevolg van het verkeer op de N245 en 49 dB als gevolg van het verkeer op de N504. De maximaal toegestane grenswaarde van 58 dB voor vervanging van een woning buiten de bebouwde kom wordt niet overschreden. Er zullen hogere waarden worden vastgesteld.

Maatregelen bij de bron of in de overdracht stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard. Daarom blijven de gevelmaatregelen aan de woning over om een goed woon- en leefklimaat te creëren. Hiervoor is toetsing aan het Bouwbesluit nodig om aan te tonen dat met de voorgestelde gevelmaatregelen aan het binnenniveau van 33 dB voldaan kan worden.

4.10 Luchtkwaliteit

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

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

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

Betekenis voor het project

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een klein project welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van sloop-nieuwbouw van

⁴ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Volleringsweg Waarland, Soundforce One, 28 februari 2024

één woning. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart op de website www.atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.

Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van een weg (N245) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat sprake is van sloop-nieuwbouw is geen sprake van een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied van de N245. Er is daarom geen sprake van een toename van het groepsrisico. Over de N245 vindt jaarlijks 250 GF3 transporten (propaan/LPG) plaats. Op basis hiervan en in samenhang met de beperkte bevolkingsdichtheid rond de N245, kan bovendien worden geconcludeerd dat het groepsrisico nihil is.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.12 Duurzaamheid

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

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

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

Betekenis voor het project

De nieuwe woning wordt niet aangesloten op het gasnet en zal duurzaam worden verwarmd.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

In dit geval is sprake van de sloop-nieuwbouw van een woning, waarmee ver onder de drempelwaarde wordt gebleven. Het is gelet op de hiervoor behandelde milieu- en omgevingsaspecten uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' bepaald dat de bestemming 'Agrarisch met waarden' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden
- Wonen
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' geldt voor een zeer klein deel van het plangebied. De regels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard. Het bouwvlak is wegbestemd.

- Artikel 4: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is een vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte betreft respectievelijk 3,5 en 8 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel van toepassing.

Bij de woning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 40% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende woning en de daarbij behorende aan-, en uitbouwen en bijgebouwen mag worden benut.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. De regels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en het 'Paraplu-omgevingsplan 1e tranche' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 5

Ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden is de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. De regels uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en het 'Paraplu-omgevingsplan 1e tranche' zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Overige regels

In de overige regels zijn de algemene regels uit hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en artikel 4 van het 'Paraplu-omgevingsplan 1e tranche' van overeenkomstige toepassing verklaard.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 8: Overgangsregels

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

- Artikel 9: Slotregel

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een planschadeovereenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten worden gedekt door de leges. Verder zijn er geen kosten voor de gemeente. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer zijn de direct omwonenden van het plangebied over het plan geïnformeerd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het wijzigingsplan zal voorafgaand aan de terinzagelegging aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier worden toegestuurd.

7.2 Procedure wijzigingsplan

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd.

Het ontwerp wijzigingsplan is met ingang van 21 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.