

Oostwal 60, Warmenhuizen

Bestemmingsplan

Status:	Ontwerp
Gemeente:	Schagen
ID-code:	NL.IMRO.0441.BPWAROOSTWAL60-ON01
datum	20 maart 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
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	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	11
3.4.2	Omgevingsvisie Schagen	11
3.4.3	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	11
3.5	Conclusie beleidskader.....	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Archeologie	12
4.2	Cultuurhistorie	12
4.3	Bodemkwaliteit	12
4.4	Water.....	13
4.5	Natuur	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	14
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Geluid.....	15
4.9	Luchtkwaliteit.....	15
4.10	Externe veiligheid.....	16
4.11	Duurzaamheid.....	16
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	17
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5	Juridische planbeschrijving	18
5.1	Algemeen.....	18
5.2	Verbeelding	18
5.3	Planregels	18
5.4	Handhaafbaarheid	20
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	21
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	22
7.2	Procedure bestemmingsplan	22

BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING:

- Quicksan natuur

REGELS **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

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

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

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

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

BIJLAGE BIJ DE REGELS:

- Lijst met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

1 Inleiding

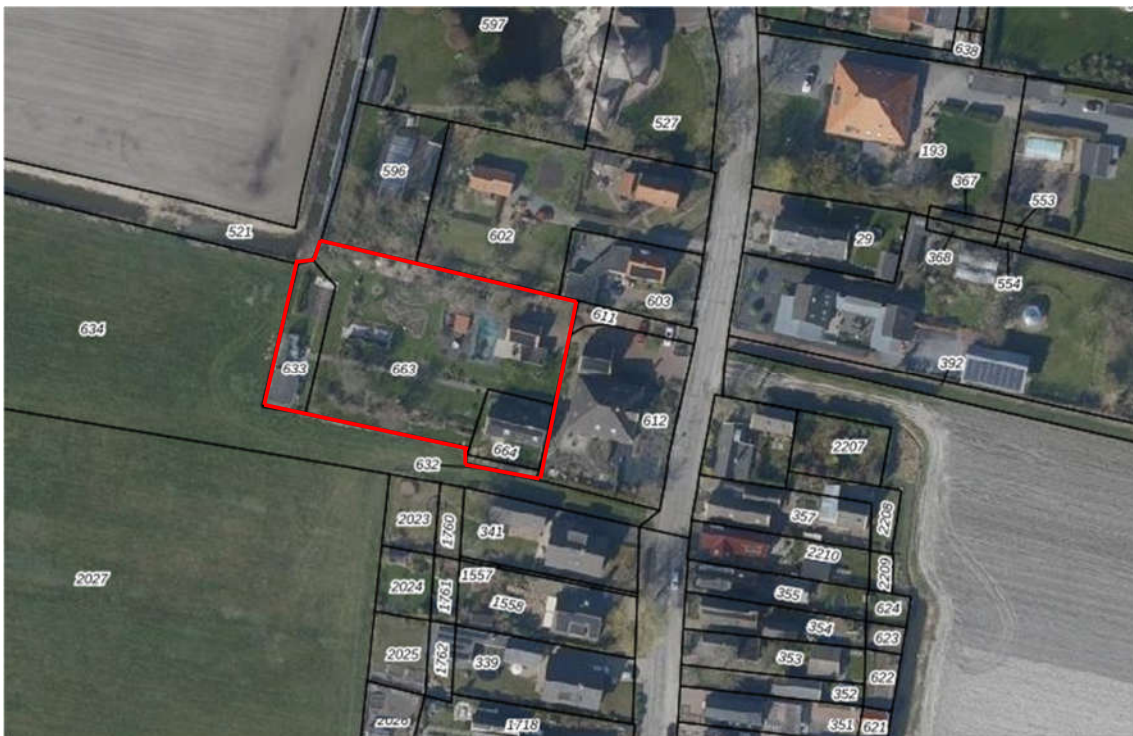
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bestaande woning aan de Oostwal 60 te Warmenhuizen te slopen en op hetzelfde perceel een nieuwe woning terug te bouwen. De gronden van het perceel hebben een woonbestemming. Omdat in het geldende bestemmingsplan uitsluitend een bouwvlak is opgenomen voor de bestaande woning en het nieuwe hoofdgebouw buiten het bouwvlak is voorzien, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat de nieuwe locatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de nieuwe woning op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

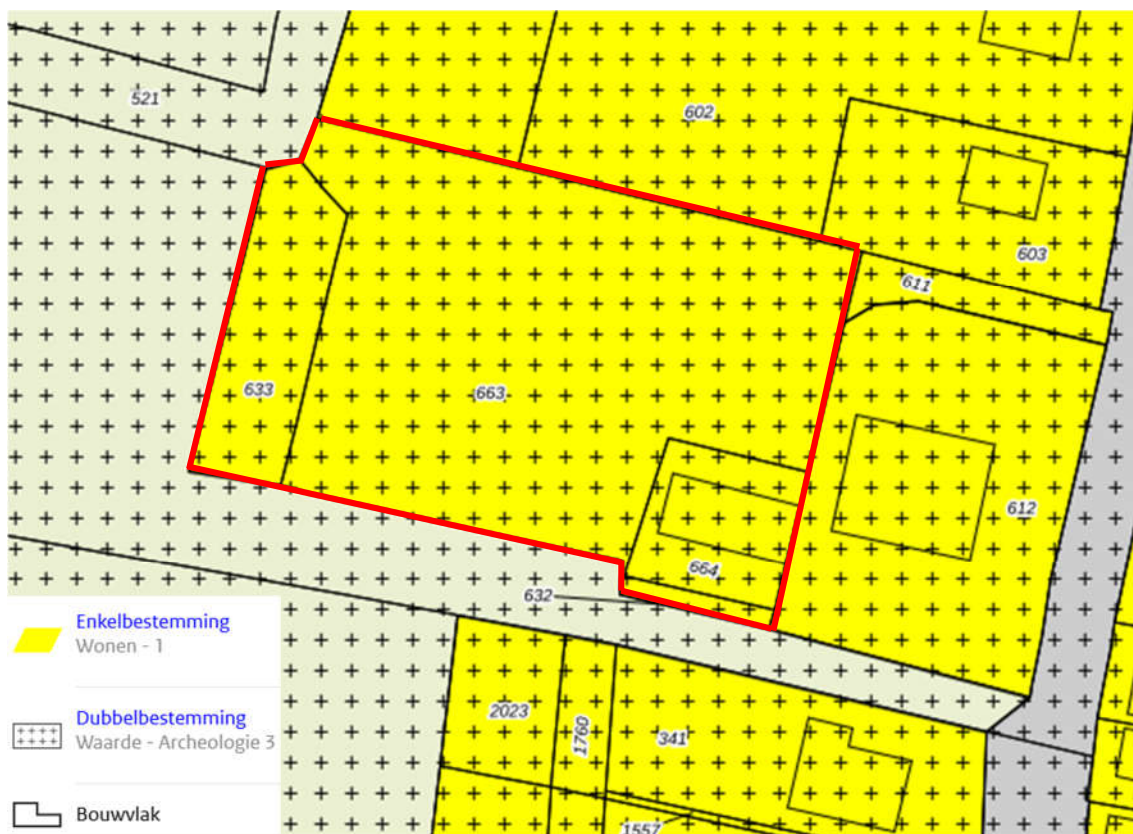
Het plangebied ligt achter de stolpwooning op het adres Oostwal 62 te Warmenhuizen. Het plangebied heeft betrekking op de kadastrale percelen Warmenhuizen F663, F664, F632 en F633. Het plangebied is in afbeelding 1.1 rood omlijnd.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied (rood omlijnd) met kadastrale grenzen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Warmenhuizen', vastgesteld op 25 september 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In dit bestemmingsplan is voor de gronden de bestemming 'Wonen – 1' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en mantelzorg. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ten behoeve van de bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het bestemmingsplan 'Warmenhuizen' gelden ter plaatse van het plangebied ook het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020 en herzien op 14 december 2021).

De voorgenoemde ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan. Om die reden is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld waarbij ter plaatse van het nieuwe hoofdgebouw een bouwvlak wordt toegekend en het bestaande bouwvlak wordt wegbestemd.

1.4 Leeswijzer

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

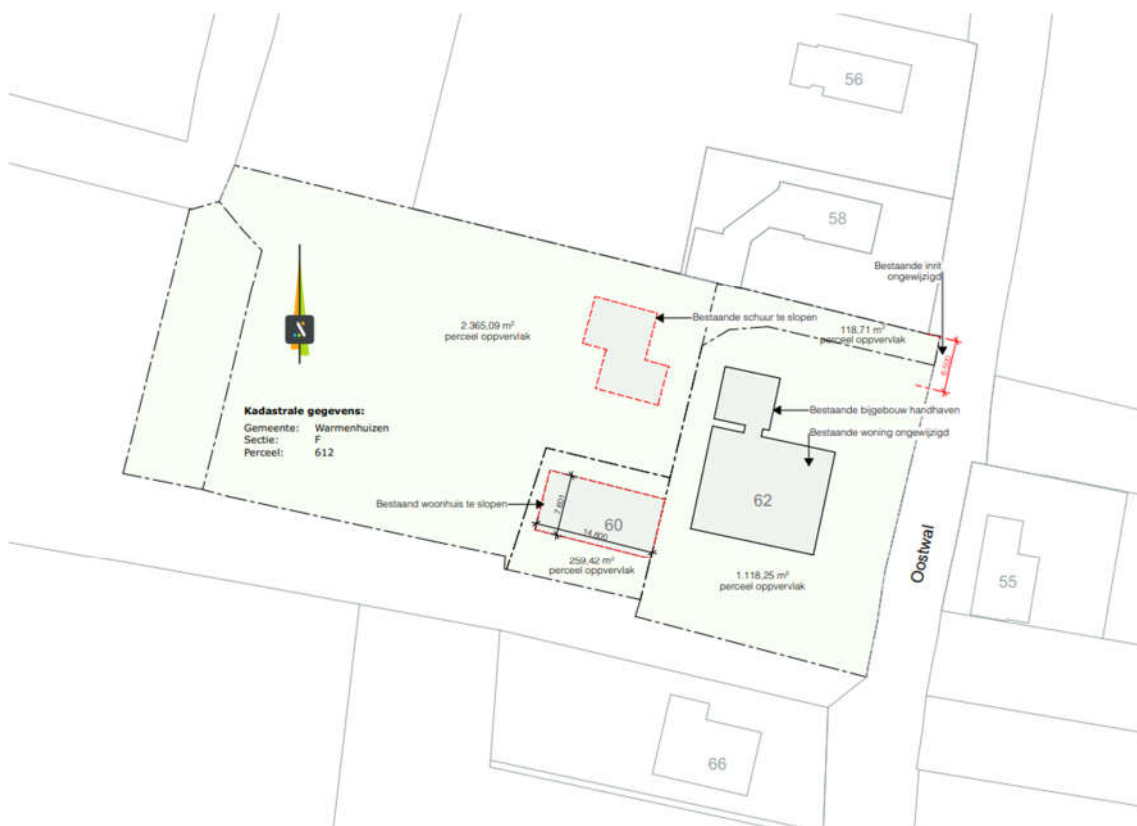
2 Het project

2.1 Huidige situatie

In het van oorsprong agrarische dorp Warmenhuizen, is na 1970 veel nieuwbouw gerealiseerd. Warmenhuizen was tot 1990 een zelfstandige gemeente. Het dorp heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs de Dorpsstraat en Oostwal. Ten westen van de Dorpsstraat zijn in de jaren '60 de eerste uitleggebieden ontwikkeld. In de jaren '70 zijn een tweetal gebieden tot ontwikkeling gebracht: het gebied Dorp-West en een gebied ten noordoosten van het centrum. Ten oosten van het centrum is in de jaren '80 een woongebied ontwikkeld rondom de Langedijker. Debbemeer-Noord en Debbemeer-Zuid zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de zuidzijde van Warmenhuizen.

Het plangebied aan de Oostwal bevindt zich in het oudste gedeelte van Warmenhuizen. In dit gebied is een onregelmatige verkaveling aanwezig met zowel kleine als grote kavels. De noordzijde van de Oostwal wordt gekenmerkt door overwegend grote kavels met forse woningen.

Het plangebied bevindt zich achter het perceel met de stolpboerderij op het adres Oostwal 60. De bestaande woning op het adres Oostwal 60 is deels verscholen achter de stolpboerderij en de beplanting in de tuin. Hier zijn ook meerdere bijgebouwen aanwezig. Beide woningen worden via één inrit aan de noordzijde van de stolpwoning ontsloten.



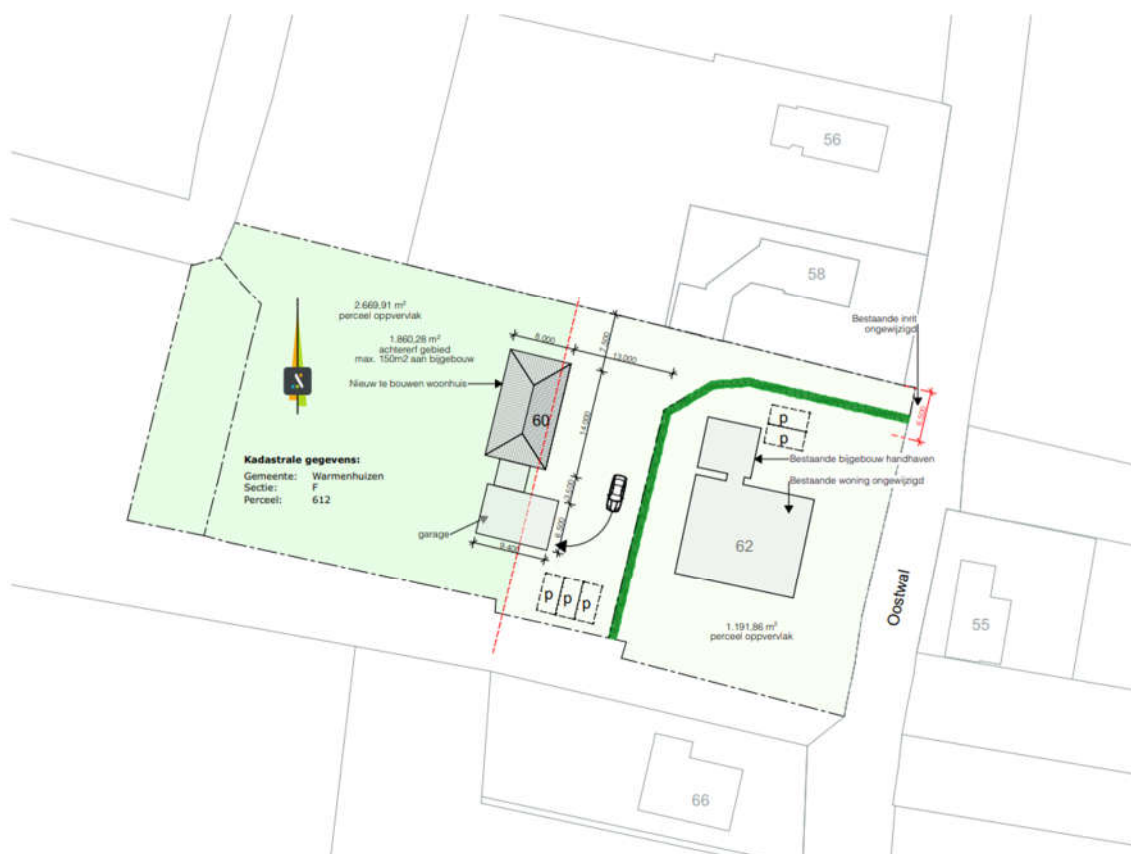
Afbeelding 2.1: Situatietekening huidige situatie



Afbeelding 2.2: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande woning en het bijgebouw ten noorden hiervan zullen worden gesloopt. De nieuwe woning wordt ten opzichte van de huidige situatie, meer noordelijk op het perceel gesitueerd. De woning blijft conform de huidige situatie nauwelijks zichtbaar vanaf de Oostwal vanwege de ligging achter de stolpboerderij en garage. Op afbeelding 2.3 is de situering van de bebouwing in de toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.3: Situatietekening toekomstige situatie

De hoofdvorm van de te realiseren woning bestaat uit twee bouwlagen met kap. Tevens wordt onder het hoofdgebouw een volledig ondergrondse kelder gerealiseerd. De goothoogte bedraagt circa 5,9 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt circa 8,5 meter. Aan de zuidzijde wordt een aanbouw van één bouwlaag gerealiseerd waarin de bijkeuken en garage worden ondergebracht.

De bestaande inrit blijft ongewijzigd. In het voorerfgebied worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 2.4: Visualisatie toekomstig situatie (indicatief)

Op grond van de huidige erfbebouwingsregeling en de mogelijkheden die het Besluit omgevingsrecht biedt voor vergunningvrij bouwen, is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, dan wel het bestaande oppervlak dat legaal aanwezig is.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Het plan betreft de sloop van een verouderde woning en nieuwbouw van een woning op hetzelfde perceel. De woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

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

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de verplaatsing van een bouwrecht op hetzelfde perceel mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan

ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met het plan wordt via particulier opdrachtgeverschap voorzien in de bouw van een woning binnen de kern van Warmenhuizen.

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.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn.

Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

In artikel 6.10 zijn regels opgenomen voor woningbouwontwikkelingen die niet onder de reikwijdte van de Ladder uit het Besluit ruimtelijke ordening vallen. Het gaat dan om woninglocaties van 11 woningen of minder. Het uitgangspunt van de provincie is dat voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen altijd een plek is te vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Dit artikel biedt gemeenten in Noord-Holland Noord daar waar nodig de mogelijkheid tot maatwerk waardoor kan worden afgeweken van dit uitgangspunt voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen.

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. In het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4.1) is afgesproken dat kleinschalige ontwikkelingen als deze niet meer regionaal hoeven te worden afgestemd. De gronden zijn gelegen aan een oud dorpslint in Warmenhuizen. Er is bovendien sprake van de verplaatsing van een bestaand bouwrecht.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

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 met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De kernwaarden van het ensemble West-Friesland West worden niet aangetast. Het betreft de verplaatsing van een bestaand bouwvlak waarbij in de huidige situatie al geen doorzicht op het achterliggende landschap aanwezig is.

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

3.4 Regionaal en 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 bestemmingsplan heeft betrekking op de verplaatsing van een bestaand bouwvlak binnen de kern van Warmenhuizen. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

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. Er is sprake van de sloop-nieuwbouw van een woning.

3.4.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

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

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een bijzonder welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld. Er wordt geen beeldkwaliteitsplan opgesteld. De Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit biedt voldoende toetingskader.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

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

Betekenis voor het project

Op grond van de (voormalige) beleidsnota kan de conclusie getrokken worden dat het om een gebied met een lage verwachting van archeologische waarden gaat. De beleidsnota geeft aan dat archeologisch onderzoek op deze locatie pas nodig is bij bouwwerken groter dan 500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm plaatsvinden. Deze verstoringsnorm wordt niet overschreden.

De uitgangspunten van het beleid zijn niet veranderd en gelet op de grootte van het bouwplan en de bebouwing op de locatie is de kans op verstoring van archeologische waarden zeer klein. Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. De archeologische dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het plan

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. De stolpboerderij aan de Oostwal 62 betreft een provinciaal monument. Er wordt op ruimere afstand van de stolp gebouwd ten opzichte van het huidige bouwvlak en de beeldkwaliteit van de nieuwe woning doet geen afbreuk aan de monumentale waarde van de stolp. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor

gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (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

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De gronden kennen reeds een woonbestemming. Met dit bestemmingsplan vindt geen wijziging in de planologische gebruiksmogelijkheden plaats. Het betreft de verplaatsing van een bestaand bouwvlak.

Ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning(en) voor bouwen zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Gelet op de thans beschikbare informatie is er geen aanleiding om aan te nemen dat de resultaten een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Water

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

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Het bebouwd oppervlak neemt niet toe. De bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt blijven wat betreft oppervlak gelijk. Als gevolg van het bouwplan vindt mogelijk wel een beperkte toename aan erfverharding plaats (maximaal 100 m²). Bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² is watercompensatie vereist. Dat is hier niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Hemelwater wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater en afgekoppeld van het afvalwater. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval. Afvalwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel.

4.5 Natuur

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

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Schoorlse duinen op circa 4,5 kilometer afstand. Het Natura 2000-gebied Abtskolk & De Putten 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. Er wordt een woning met gasaansluiting gesloopt en één woning zonder gasaansluiting teruggebouwd. Op voorhand kan daarom worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie in de gebruiksfase. Gelet op het vervallen van de woning met gasaansluiting in combinatie met de kleinschaligheid van het plan en de afstand tot Natura 2000-gebied is voldoende aannemelijk dat geen sprake is van verhoogde stikstofdepositie als gevolg van het plan in de aanlegfase.

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

Soortenbescherming

Door Elsen Ecologie is een ecologische quickscan uitgevoerd¹. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de zorgplicht. Indien er twijfel bestaat over het al dan niet naleven van de zorgplicht en/of het welzijn van flora en fauna tijdens de werkzaamheden dient er contact opgenomen te worden met een erkend ecooloog.

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

Er zijn geen bedrijven of functies in de omgeving aanwezig die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de weg staan danwel in de bedrijfsvoering worden beperkt door het verplaatsen van het bouwvlak van de woning.

Op circa 35 meter afstand van de te realiseren woning zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze

¹ Quickscan flora en fauna Oostwal 62 Warmenhuizen, Elsen Ecologie, 13 februari 2023

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. De locatie heeft al een woonbestemming. Met de sloop van de bestaande woning en bouw van een nieuwe woning wordt de afstand tot de agrarische gronden vergroot. Met betrekking tot spuitzonering heeft dit aldus een positief effect.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De woning wordt via de bestaande in-/uitrit ontsloten op de Oostwal. Verkeerskundig zijn er geen veranderingen.

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor een vrijstaande woning in de categorie 'koop' binnen het gebied 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Aan deze parkeernorm wordt op eigen terrein voldaan met de realisatie van 3 parkeerplaatsen.

4.8 Geluid

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

Betekenis voor het project

De Oostwal heeft ter plaatse van het plangebied een maximum snelheid van 50 km/h en heeft op grond van de Wet geluidhinder een onderzoekszone. De woning wordt op ruime afstand van de weg, achter de stolpwoning gerealiseerd. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting (onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder).



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl)

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

4.10 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Er wordt geen nieuw kwetsbaar object toegevoegd. Er is uitsluitend sprake van een verplaatsing. De Risicokaart geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook zijn er geen buisleidingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de omgeving van het plangebied.

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

4.11 Duurzaamheid

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 woning zal voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. De woning wordt

niet aangesloten op het gasnet, zal duurzaam worden verwarmd en er worden zonnepanelen toegepast.

4.12 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 en nieuwbouw van één 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.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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 verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels 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 bestemmingsplan is uitsluitend de bestemming Wonen – 1 opgenomen.

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot. Er is aangesloten bij de begripsbepalingen van het Paraplu-omgevingsplan 1e tranche.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen - 1

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is het hoofdgebouw van één vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 6 en 8,5 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verder aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Warmehuizen.

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 4: Waarde – Archeologie 3

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 5: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 6: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen voor het overschrijden van bouwvlakken met ondergeschikte bouwdelen, het realiseren van kelders en plaatselijke verhogingen van gebouwen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 7: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

- Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 9: 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 10: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij 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

De buren aan beide zijden van het plangebied (Oostwal 56, 58 en 66) zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen. Het perceel met de stolpwoning is in eigendom bij de initiatiefnemer.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft afstemming plaatsgevonden in het kader van de watertoets. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.4. Het bestemmingsplan is voorafgaand aan de terinzagelegging aan HHNK en de provincie Noord-Holland toegestuurd. Er zijn geen opmerkingen naar voren gekomen.

7.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.