

Hogebrugweg 4, Waarland

Bestemmingsplan

Status:	Ontwerp
Gemeente:	Schagen
ID-code:	NL.IMRO.0441.BPWLDHOGEBRUG4-ON01
datum	30 juni 2022

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	Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)	11
3.4.3	Omgevingsvisie Schagen	11
3.4.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	12
3.5	Conclusie beleidskader	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Cultuurhistorie	13
4.3	Bodemkwaliteit	13
4.4	Water.....	14
4.5	Natuur	14
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	16
4.7	Verkeer en parkeren	17
4.8	Geluid	17
4.9	Luchtkwaliteit.....	17
4.10	Externe veiligheid.....	18
4.11	Duurzaamheid	19
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	19
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen.....	21
5.2	Verbeelding	21
5.3	Planregels	21
5.4	Handhaafbaarheid	23
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25

7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
7.2	Procedure bestemmingsplan	25

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om de bestaande woning aan de Hogebrugweg 4 in Waarland te slopen en op het perceel twee woningen terug te bouwen. De gronden van het perceel hebben een woonbestemming. Omdat het bestemmingsplan op het perceel maximaal één woning toestaat en uitsluitend een bouwvlak is opgenomen voor de bestaande woning, is het voornemen in strijd met het bestemmingsplan. Omdat sprake is van een (zeer) ruim perceel en de realisatie van twee woningen stedenbouwkundig goed in te passen is, is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

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

1.2 Ligging plangebied

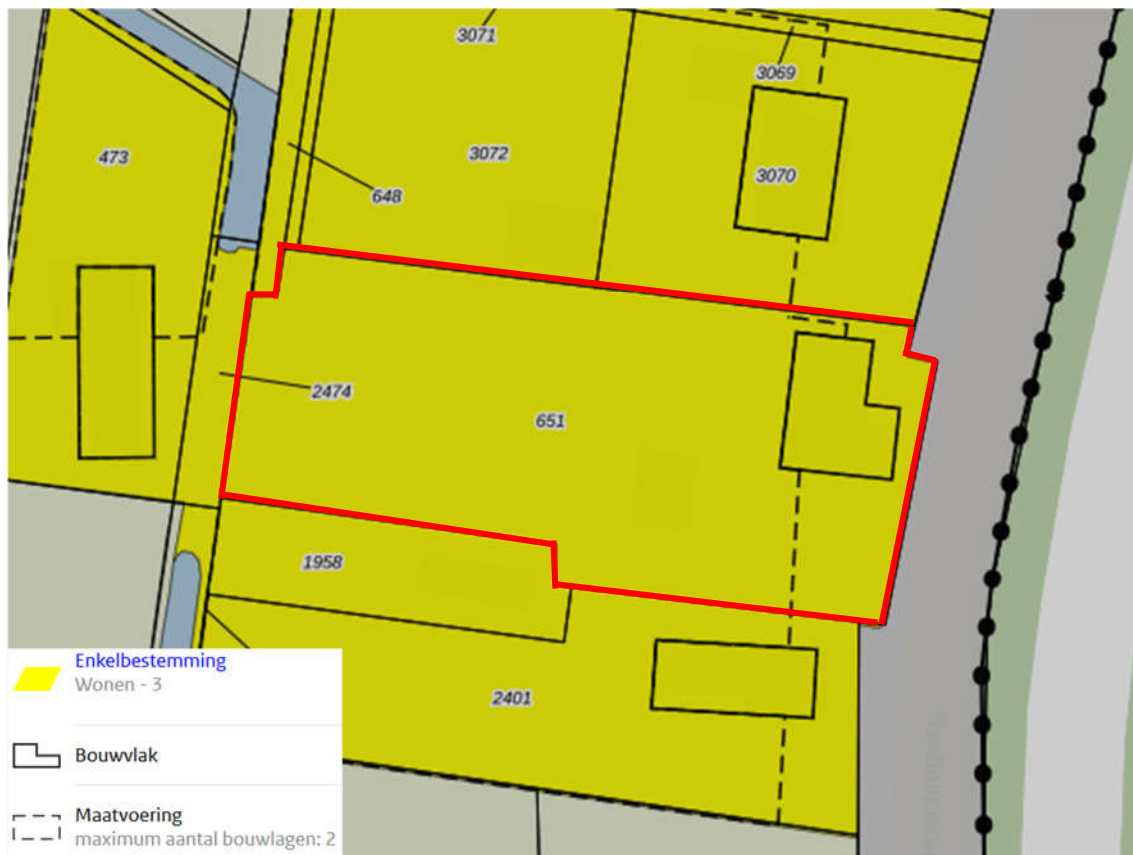
De locatie ligt aan het bebouwingslint van de Hogebrugweg. Het plangebied bestaat uit het kadastraal perceel Harenkarspel H651 en is in totaal 2.125 m² groot. Het plangebied is in afbeelding 1.1 blauw gearceerd.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied (blauw gearceerd) met kadastrale grenzen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Wonen - 3'.



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

Naast het bestemmingsplan 'Waarland' gelden ter plaatse van het plangebied ook het paraplu-plan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

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

De Hogebrugweg heeft een kleinschalig profiel met aan één zijde laanbeplanting. Het profiel heeft een redelijk besloten en groen karakter. Het toont zich als een landelijk lint. Aan de oostzijde van de weg is sprake van een zeer groen, besloten beeld. Aan deze zijde staan enkele woningen en een camping. De camping is omsloten met forse en dichte beplanting en is vanaf de weg nauwelijks zichtbaar. De aanwezige reguliere woningen hebben een individueel karakter en staan op groene erven. Aan de westzijde is sprake van individuele vrijstaande woningen op grote, groen ingerichte erven. Met name de wat oudere percelen zijn erg groen met grote bomen op het erf en langs de randen van het erf. De massa van de bebouwing varieert van een tot twee lagen met een kap.

Het perceel Hogebrugweg 4 vormt met de woning onderdeel van de (historische) lintstructuur Veluweweg - Hogebrugweg. Het betreft een royaal perceel van 2.125 m², dat is voorzien van twee in-/uitritten. De bestaande bebouwing kent een onderling verspringende voorgevelrooilijn waarbij ter plaatse zowel de kavel als bebouwing naar voren liggen ten opzichte van de weg. De locatie ligt in een hoekverdraaiing van de weg zodanig dat de bestaande bebouwing mede door haar ligging op de kavel bijdraagt aan de oriëntatie in de omgeving.

Op het perceel is een vrijstaande woning met aangekoppelde garage aanwezig. Daarnaast is achter de woning een vrijstaand bijgebouw gesitueerd. Vanwege de aanwezige bebouwing en beplanting biedt het perceel vanaf de weg geen doorzicht naar achter.

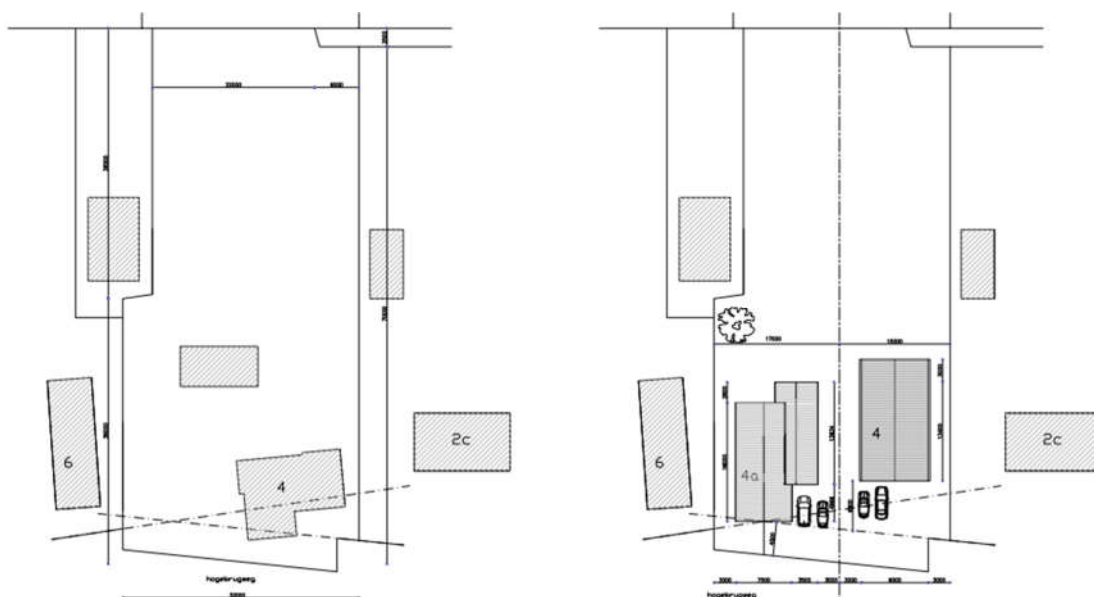


Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande woning zal worden gesloopt. Na splitsing van het perceel zullen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het perceel is breder dan de praktische minimale maat van 18 meter bij kavelsplitsing. De beoogde kavelbreedtes van respectievelijk 15 meter en 17 meter zijn vergelijkbaar met de kavelbreedtes in de omgeving. De beoogde verkavelingsrichting sluit aan op de structuur en de kaveldiepte kent een logische beëindiging in de bestaande landschapsstructuur. De bestaande ontsluitingen zullen in gebruik blijven.

De locatie heeft een bijzondere ligging wat versterkt wordt door de positionering en oriëntatie van de aanwezige bebouwing. De te realiseren zuidelijke woning zal conform de bestaande woning op korte afstand van de weg gerealiseerd worden, waarmee het bebouwingsbeeld- en karakteristiek en de accentuering van de bocht in de weg behouden blijft. De noordelijke woning wordt iets meer naar achter geplaatst, passend bij de situering van de woningen op percelen in de directe omgeving. Op afbeelding 2.2. is de situering van de bebouwing in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie (links) en toekomstige situatie (rechts)

De hoofdvorm van de te realiseren woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 4 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein (zie paragraaf 4.7). Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de woning is een traditionele vormgeving met eventueel eigentijdse uitstraling.

Voor de realisatie van de woningen zijn specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld waar een bouwplan bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan wordt getoetst. De criteria zijn hieronder opgesomd:

Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa
- hoofdbebouwing staat aan de straatzijde en is georiënteerd op de weg
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie; aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen in één laag met een kap
- de hoofdmassa is eenvoudig
- aanbouwen, erkers en dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel
- bijgebouwen en overkappingen zijn qua uitstraling en volume ondergeschikt
- dakkapellen of andere kleine dakopbouwten mogen niet domineren in het dakvlak

Erf/tuin

- groene voortuin met hagen
- groene erfafscheidingen op zijdelingse perceelsgrenzen (haag/struiken/bomen)
- enkele grote (opgekroonde) bomen op achterste perceelsgrenzen

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 2022 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 '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. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen 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 één extra woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk

ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

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

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 binnen de kern van Waarland.

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. Er is in de huidige situatie al geen doorzicht op het achterliggende landschap. Er wordt met de woning aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van de ruimtelijke drager; de Hogebrugweg. De realisatie

van twee woningen ter vervanging van de te slopen woning is passend binnen de ruimtelijke karakteristiek van de Hogebrugweg.

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

3.4.2 *Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)*

Eind 2020 hebben de regiogemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland het convenant Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 getekend (KwK 2020-2030). Met de ondertekening van het convenant bevestigen de gemeenten de regionale samenwerking te continueren, ten bate van de woningmarkt. Een van de afspraken in het KwK 2020-2030 is het continueren van regionale afstemming van woningbouwplannen en het op adaptieve wijze programmeren van het woningbouwprogramma. De vier gemeenten maken in het KwK 2020-2030 afspraken van welk basisscenario wat betreft aantal woningen de gemeenten uit gaan.

In het KwK 2020-2030 is opgenomen dat voor een goed functionerende regionale woningmarkt het belangrijk is dat regionale afstemming over de nieuwbouwprogrammering in aantallen plaatsvindt. En dat er daarnaast gekeken wordt naar de kwaliteit van toekomstig te ontwikkelen woningen voor wat betreft locatie en woningtypen en samenhang met de bestaande voorraad aan woningen.

Betekenis voor het project

Het onderhavige project geeft invulling aan de woningbehoefte. Het plan is regionaal afgestemd en wordt toegevoegd aan het KwK 2020-2030.

3.4.3 *Omgevingsvisie Schagen*

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan woningen. Omdat sprake is van het toevoegen van één woning is het opnemen van een deel goedkope koop of sociale huur niet aan de orde.

3.4.4 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

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

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een 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.

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. Voor het bestemmingsplan Waarland is dit echter niet doorgevoerd.

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 2.500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm plaatsvinden.

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.

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

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. 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.

Ten behoeve van de aan te vragen omgevingsvergunning(en) voor bouwen zal na sloop van de bestaande woning 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

Als gevolg van het bouwplan vindt een beperkte toename aan verharding plaats (circa 200 m² tot 300 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.

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

Door middel van een verkennend natuuronderzoek¹ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 10 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. 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 Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet per 1 juli 2021 in een partiële vrijstelling van de vergunningplicht voor stikstofemissies afkomstig van bouw- en sloopwerkzaamheden. De aanlegfase kan vanaf die datum buiten beschouwen gelaten worden voor de beoordeling van de vergunningplicht. Omdat het plan betrekking heeft op slechts 2 woningen kan, gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden ook op voorhand worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie in de gebruiksfase.

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

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Flora

Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten of muurplanten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten en muurplanten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen.

Vogels

De woning is niet geschikt voor de jaarrond beschermde Gierzwaluw. Er zijn geen invliegopeningen voor deze soort aanwezig. Hoewel de Huismus tijdens het bezoek niet werd waargenomen is de woning wel voor deze soort geschikt. Omdat effecten van sloop van het pand op de Huismus niet op voorhand zijn uit te sluiten, is in april 2022 conform het soorteninventarisatieprotocol nader onderzoek uitgevoerd². Op de locatie zijn geen nesten van Huismus aanwezig. Ook in de directe omgeving werden geen Huismussen aangetroffen. Sloop en nieuwbouw hebben dus geen effect op de Huismus.

Voor uilen is de woning niet geschikt. De tuin is door de zeer beperkte omvang niet geschikt voor jaarrond beschermde broedvogels om te broeden. Wel zullen enkele algemene struweelvogels als Merel, Roodborst en Koolmees in de tuin kunnen broeden. Onder de aanwezige te kappen boom werden geen braakballen van uilen aangetroffen. De boom is ongeschikt voor broedvogels.

Amfibieën, reptielen en vissen

Wateren ontbreken in het plangebied. Effecten op amfibieën, reptielen en vissen zijn uitgesloten.

Zoogdieren

In de ijle boom zijn geen geschikte invliegmogelijkheden voor vleermuizen aanwezig. De woning heeft geen geschikte invliegopeningen en het dak is goed gesloten. Achter het gevelhout is geen ruimte voor vleermuizen om weg te kruipen. De platen sluiten strak op de muur aan. In de muren zijn geen geschikte invliegopeningen aangetroffen. Effecten op vleermuizen kunnen worden uitgesloten.

¹ Sloop en nieuwbouw Hogebrugweg 4 in Waarland – Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 24 maart 2022

² Inventarisatie Huismus Hogebrugweg 4 in Waarland, Groot Eco Advies, 19 april 2022

Voor andere beschermde zoogdieren als muizen, Egel en de kleine marter Bunzing, Wezel en Hermelijn zijn op in de tuin geen potenties in de vorm van omgevallen bomen, takkenhopen en braamstruwelen aanwezig. Effecten op deze soorten kunnen dan ook op voorhand worden uitgesloten.

Ongewervelden

Voor ongewervelden als beschermde vlinders en libellen ontbreekt geschikt leefgebied.

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

Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Waarland. Aan de overzijde van het plangebied ligt het recreatiepark De Luwe Stek. Het gehele terrein beslaat ongeveer 7,8 hectare waarop maximaal 212 kampeermiddelen (chalets en stacaravans) zijn toegestaan. Het terrein kent een lage bebouwingsdichtheid. Op het terrein komt beperkt permanente bewoning voor. Voor de bewoners van deze kampeermiddelen is een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven. Het terrein wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd.

Het recreatiepark ligt te midden van het landelijk lint en grenst aan andere woonpercelen. Daardoor is de omgeving te beschouwen als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor. Indien sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden zoals deze in de VNG-brochure worden gehanteerd met één afstandsstap worden verlaagd.

Een recreatiepark kan worden ingedeeld in de categorie 'Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-2008, 553,522) van de VNG-brochure. Hiervoor geldt binnen gemengd gebied een richtafstand van 30 m voor geluid. De afstand van de gevels van de te realiseren woningen (hindergevoelige functie) tot de bestemmingsgrens van het recreatiepark bedraagt circa 17 m. Wanneer gekeken wordt naar de feitelijke situatie is sprake van een groenbuffer met een daarachter gelegen parkeerterrein. Voorbij het parkeerterrein staan stacaravans op circa 37 meter van de te realiseren woningen. In de huidige situatie is geen sprake van geluidhinder als gevolg van de camping. Een herinrichting van de camping is binnen de planperiode van dit bestemmingsplan niet aannemelijk. Bovendien wordt de camping al beperkt door diverse woningen in de directe omgeving van het plangebied. Er wordt zowel nu als in de toekomst geen onaanvaardbare hinder van de camping verwacht. De camping wordt bovendien niet beperkt door het plan omdat er geen woningen dichtbij worden mogelijk gemaakt in vergelijking tot de te slopen, bestaande woning.

Spuitzones

Ten westen 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. De afstand tussen de woningen en de agrarische gronden bedraagt meer dan 50 meter. Uit jurisprudentie volgt dat met deze afstand voldoende aannemelijk is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 Hogebrugweg is een erfonthoudingsweg waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt.. De beide woningen worden via de bestaande twee in-/uitritten op de Hogebrugweg ontsloten.

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 (waarvan 0,3 voor bezoekers). Op beide percelen wordt parkeergelegenheid voor minimaal 3 auto's gerealiseerd.

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

Wegverkeerslawaaai

De Hogebrugweg heeft een maximum snelheid van 30 km/h en heeft op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Volgens het bestemmingsplan Waarland wordt de verkeersintensiteit in 2030 hier ingeschat op minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Op grond van deze lage verkeersintensiteit in combinatie met het feit de sprake is van asfaltverharding (in plaats van klinkerverharding), kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer aanvaardbaar is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorwegverkeerslawaaai

Langs het spoor Alkmaar - Den Helder ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden is geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de zone 200 meter bedraagt. Het plangebied bevindt zich buiten deze afstand waardoor een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

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 betekende 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 betekenende 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 betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Betekenis voor het project

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

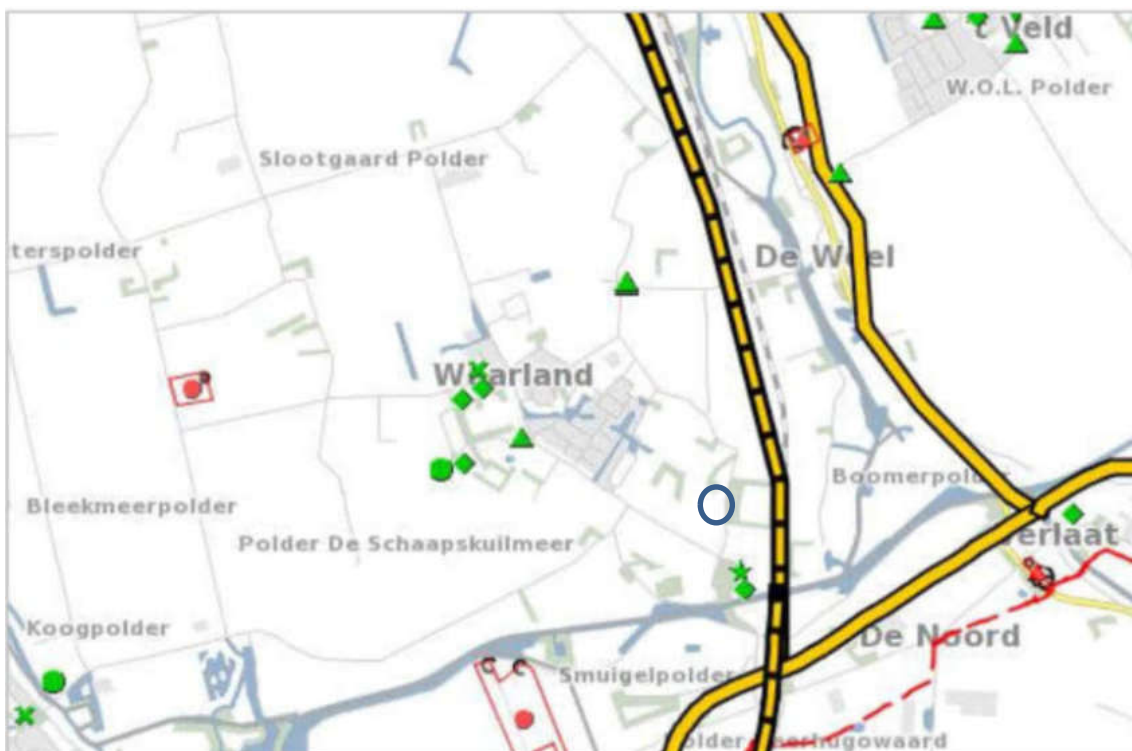
4.10 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart met plangebied blauw omcirkeld

4.11 Duurzaamheid

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

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

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

Betekenis voor het project

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. Bij de uitwerking van het bouwplan zal ruimschoots aandacht worden besteed aan duurzaamheidsmaatregelen. Vanaf 1 januari 2021 moeten worden voldaan aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Dat is een nieuwe methode om de energieprestatie van gebouwen te berekenen. Er zal moeten worden voldaan aan de wettelijke vereisten.

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 realisatie van twee woningen en sloop 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 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.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken opgenomen. Per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk 4 en 10 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'erf'. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verder aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Waarland.

Bij de woning zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel mag worden benut, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

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 4: 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 5: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 7: 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 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.

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 overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De burens in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

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

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.