

Jonkerhof, Waarland

Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld
Gemeente: Schagen
ID-code: NL.IMRO.0441.BPWLDJONKERHOF-VA01
datum 11 februari 2025

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	Historische en huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleid	10
3.1	Inleiding.....	10
3.2	Rijksbeleid.....	10
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	11
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	12
3.4.1	Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord	12
3.4.2	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	12
3.4.3	Omgevingsvisie Schagen	13
3.4.2	Duurzaamheidsprogramma Schagen 2020-2050.....	13
3.4.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	14
3.4.5	Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023.....	14
3.5	Conclusie beleidskader.....	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Cultuurhistorie	15
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Water.....	16
4.5	Natuur	18
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.7	Verkeer en parkeren	22
4.8	Geluid	22
4.9	Luchtkwaliteit.....	23
4.10	Externe veiligheid.....	23
4.11	Duurzaamheid	24
4.12	Molenbiotoop.....	24
4.13	M.e.r.-beoordeling.....	25
4.14	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	25
5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Planregels	26
5.3	Handhaafbaarheid	28
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	29

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	30
7.2	Participatie en procedure bestemmingsplan.....	31

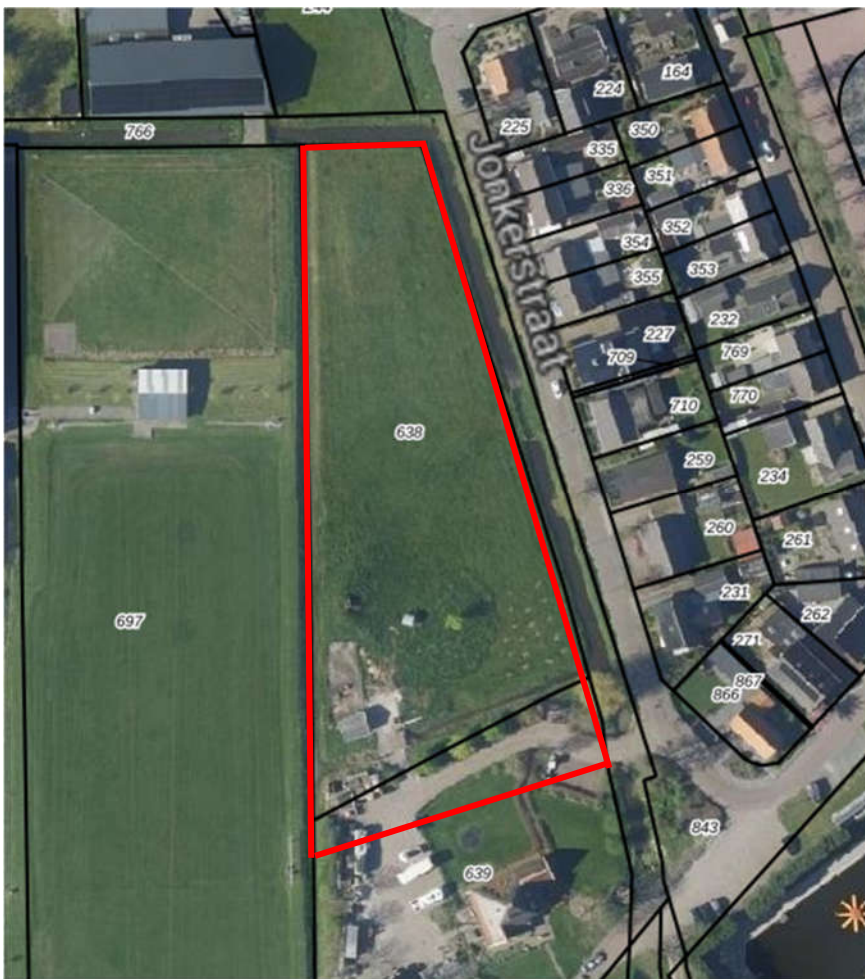
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel naast Jonkerstraat 31 te Waarland, 24 woningen voor senioren te realiseren. De woningen zullen worden gerealiseerd in de vorm van een hofje. Het plangebied heeft een agrarische bestemming maar is al jaren niet meer als zodanig in gebruik. De voorgenomen woningbouw is in strijd met het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de ontwikkeling op de locatie planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern van Waarland en betreft het kadastraal perceel Harenkarspel K638 en een deel van het perceel K639. De locatie is circa 6.200 m² groot. Het plangebied is in afbeelding 1.1 blauw gearceerd. Op de verbeelding is ook een deel van het naastgelegen perceel K697 meegenomen in verband met de gehanteerde spuitzonering (zie paragraaf 4.6).



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

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Voor de meest zuidelijke gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Deze gronden hebben de bestemming 'Horeca'.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd

Naast de bestemmingsplannen 'Landelijk Gebied Harenkarspel' en 'Waarland' 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).

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 financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

Door de ruilverkaveling rond 1949 is de waterstaatkundige situatie rond Waarland ingrijpend veranderd. De vaarpolder werd rijpolder en de bebouwing aan de linten is steeds verder uitgebreid. De molen die nabij het plangebied staat, is zijn waterrijke omgeving kwijt geraakt en door de aanleg van de omliggende voorzieningen in een parkachtige en meer gesloten omgeving komen te staan. De woningbouw aan de Jonkerstraat, was in de jaren '60 van de vorige eeuw de eerste planmatige uitbreiding van het dorp haaks op het oude lint van de Kerkstraat. Onderstaande historische kaarten geven een beeld van de ontwikkeling van het gebied.



Afbeelding 2.1: Historische verkaveling in en rondom het plangebied (links: voor WOII, rechts rond 1970)

Het plangebied ligt aan de westzijde van de Jonkerstraat en ligt ingeklemd tussen de woningen aan de noord- en oostzijde, B&B De Boereplaats aan de zuidzijde en de ijsbaan aan de westzijde. De gronden hebben grotendeels een agrarische bestemming maar zijn al jarenlang niet meer als zodanig in gebruik. Gelet op het oppervlak van het agrarisch bestemde perceel (circa 5.500 m²), de ingeklemde ligging en de nabijheid van woningen is een agrarisch gebruik in de toekomst ook niet reëel.



Afbeelding 2.2: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De eigenaren van het perceel hebben het voornemen om op de gronden woningbouw ten behoeve van senioren te realiseren, in de vorm van een hofstructuur. Aan woningen die gericht zijn op senioren, bestaat in Waarland en omgeving een grote behoefte. Met de doorzettende vergrijzing en het feit dat veel ouderen in Waarland in een grote eengezinswoning wonen met grote tuin, wordt met de voorgenomen ontwikkeling aangesloten bij een grote behoefte. In de nieuwbouwplannen die de afgelopen jaren in Waarland zijn ontwikkeld, zijn geen woningen gerealiseerd die gericht zijn op ouderen. Ook in de bestaande woningvoorraad in Waarland is het aandeel woningen dat geschikt is voor ouderen zeer beperkt. Dit geldt ook voor omliggende dorpen.

Voorbeeld voor de ontwikkeling is het succesvolle project Het Polder Hofje in Anna Paulowna; seniorenwoningen die zijn opgenomen in een hofje waarbij gemeenschapszin, saamhorigheid, sociale controle en veiligheid belangrijke pijlers zijn. Deze structuur draagt bij aan de behoefte van veel ouderen aan sociaal contact en het voorkomen van eenzaamheid. Tevens is het afnemen van zorg eenvoudig te organiseren. Met het plan kunnen bewoners nog lang in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Ook in de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat senioren tegenwoordig zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen en bij voorkeur in hun eigen woonomgeving blijven. In Waarland, waar de gemeenschapszin hoog is, is dit ook zeker het geval. De locatie aan de Jonkerstraat bevindt zich op korte afstand van de supermarkt, het dorpshuis en de kerk.

Het plan bestaat uit 24 woningen die in een hofstructuur worden georiënteerd. Een hofje is altijd een architectonische eenheid van afzonderlijke huizen rondom een gemeenschappelijke buitenruimte, gesitueerd op het binnenterrein van een bouwblok. De voordeuren liggen aan het hofje. Ieder woont in een eigen huis, maar tegelijk zijn de bewoners opgenomen in een geheel. De ruimtelijke opzet en de materialisatie van de omsluitende bebouwing, de tuin, de beplanting, bestrating en het tuinmeubilair bepalen de sfeer op een hofje. Het ontwerp van het hofje als een geheel dient het idee van collectiviteit en de rust op het hofje. Daarmee wordt tegelijkertijd de privacy van de individuele bewoners gediend.

In het ontwerp van het hofje is aangesloten bij de structuur van het perceel en de bebouwingsritmiek aan de Jonkerstraat. Het hofje bestaat uit een semi-gesloten bebouwingsstructuur met clusters van geschakelde woningen. Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Jonkerstraat is sprake van meer openheid. Aan deze zijde is aangesloten bij de gevellengtes van bestaande bebouwingsclusters. Door behoud van de sloot en tuintjes richting de zijde van de Jonkerstraat, ontstaat een ruime buffer tussen de bestaande en nieuwe bebouwing. Er is een ruime afstand aangehouden tussen de bestaande woningen en nieuwe woningen aan de Jonkerstraat. De woningen aan de Jonkerstraat krijgen aan de zijde van de straat een eenduidige, groene erfafscheiding.

De collectieve ruimte tussen de woningen vormt een belangrijk onderdeel van het hofje. Hier komt een gezamenlijk binnentuin dat een belangrijk ontmoetingsfunctie heeft. Voor 8 woningen is een individuele berging in tuin opgenomen. Voor de overige woningen worden de bergingen geclusterd in twee gebouwen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. In de binnentuin wordt een kas gerealiseerd, waarin bewoners (gemeenschappelijke) activiteiten kunnen houden.

Conform het gemeentelijk beleid wordt voldaan aan de voorwaarde voor minimaal 30% sociale woningen én 30% betaalbare woningen. Hiermee geeft het plan invulling aan de woonbehoefte van verschillende inkomensgroepen. Van de 24 woningen zullen 8 woningen als sociale huurwoningen worden verhuurd. Dit betreft beneden-bovenwoningen. Uitgangspunt is dat deze door woningcorporatie Wooncompagnie worden verhuurd. Verder worden 8 woningen in de categorie 'middelduur' en 8 woningen in de categorie 'vrije sector' aangeboden. Met uitzondering van de bovenwoningen, is het uitgangspunt dat alleen senioren in aanmerking komen voor een woning in het plan. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst en zal tevens worden vastgelegd in de reglement van de Vereniging van eigenaars.

Voor de 16 grondgebonden woningen geldt een goothoogte van maximaal 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter. Voor de 8 beneden-bovenwoningen geldt een maximum goothoogte van 5,5 meter en een maximum bouwhoogte van 8,5 meter. De beneden-bovenwoningen zijn aan de westzijde van het plangebied geprojecteerd.



Afbeelding 2.3: Inrichtingsplan

Het parkeren vindt plaats aan de noord- en zuidzijde van het perceel. Met een groene afscherming worden de auto's zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. De parkeerplaatsen worden met waterdoorlatende verharding aangelegd.

Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt¹. Voor de uitwerking van het plan gelden de volgende criteria:

Uitstraling:

- Woningen met streekeigen uitstraling. Een kleinschalig, dorps en gevarieerd karakter;
- Groene inpassing aan zijde Jonkerstraat (mussenhaag).

Vorm:

- Bouwmassa en opbouw versterkt de Jonkerstraat begeleidend bebouwingsstructuur;
- Zijde Jonkerstraat: aansluiten bij de gevellengtes van bestaande bebouwingsclusters;
- Westzijde: relatief gesloten rijbebouwing ter versterking van de hofstructuur;
- Westzijde: Afwisseling in de lengterichting van het bouwvolume bij gevels gericht naar de openbaar toegankelijke ruimte. Het visueel breken van de bloklengte verdient extra aandacht bij de gevelcompositie en detaillering;
- Eén bouwlaag met kap aan de Jonkerstraat;
- Aan de westzijde plaatselijk een hogere goot- en bouwhoogte ten behoeve van beneden-bovenwoningen (maximaal 2 lagen met kap);
- Op- en aanbouwen, zoals dakkapellen en erkers zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp;

Oriëntatie woning:

- Variatie in nokrichtingen (evenwijdig aan danwel haaks op de weg);
- Voordeuren gericht op de collectieve binnenruimte;
- Duidelijke oriëntatie naar zowel Jonkerstraat als binnenruimte.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, terughoudend en afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing;
- Dakbedekking met keramische pannen;
- Gevels van baksteen.

Detaillering:

- Strakke detaillering van gevelopeningen;
- De detaillering is zorgvuldig;
- Fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten.

Bergingen:

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op de woningen;

Buitenruimte

- Toegang terrein noordoostzijde met brug of dam passend bij sfeer van een hofje;
- Collectieve parkeervoorzieningen aan randen plangebied waarbij parkeerplaatsen zoveel mogelijk groen worden ingepast ;
- Centrale toegang voor voetgangers via brug over het water;
- Parkeren op waterdoorlatende verharding en groen ingepast (zoveel mogelijk uit het zicht);
- Collectieve binnentuin;
- Geen schuttingen aan zijde van de sloot. Aan de zijde van de Jonkerstraat krijgen de achtertuinen een groene erfafscheiding (mussenhaag) welke wordt mee-ontworpen en met de bouw van de woningen projectmatig wordt gerealiseerd.

¹ Beeldkwaliteitsplan Jonkerhof Waarland, Hollands Kroon Architectuur en DNS Planvorming, 2 december 2024

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 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden. 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 woningbehoefte van senioren, op een locatie grenzend aan het 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 worden 24 woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoefte

Er is een tekort aan woningen in de gemeente Schagen. De gemeente geeft in haar beleid aan dat zij initiatiefnemers stimuleert om kwalitatief goede plannen op goede locaties te ontwikkelen. Uit recente informatie van de afdeling Wonen van de gemeente volgt dat er momenteel binnen Waarland een lokale, geprognosticeerde behoefte is aan 198 woningen. De grote behoefte is ook af te leiden uit het zeer beperkte aanbod aan te koop staande woningen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve woningbehoefte.

Omdat in de gemeente Schagen uitsluitend sprake is van een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu kan worden geconcludeerd dat het plan ook voorziet in de kwalitatieve behoefte met betrekking tot woonmilieu. Er is in Schagen een groot tekort aan seniorenwoningen. Ook de doorstroming stagneert omdat de senioren niet verhuizen. In de gemeentelijke omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente graag nieuwe vormen van wonen ziet, waarbij meerdere huishoudens samen een doel hebben. Hierbij wordt het voorbeeld van een hofje genoemd. Met het plan wordt naast de kwantitatieve behoefte ook invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Binnen het bestaand stedelijk gebied van Waarland zijn geen locaties beschikbaar voor een seniorenhofje. Met de nieuwbouwplannen die de afgelopen jaren in Waarland gerealiseerd zijn (locatie voormalige handbalvelden, locatie voormalige voetbalvelden, locatie loonbedrijf Bruin / Adamsland), zijn deze locaties al benut.

De onderhavige locatie grenst aan het bestaand stedelijk gebied van Waarland en ligt ingeklemd tussen woningen en de ijsbaan. Gelet op de ligging en grootte van de locatie is een toekomstig agrarisch gebruik niet reëel. Als gevolg van de nabijheid van de supermarkt, dorpshuis en kerk vormt de locatie een zeer geschikte plek voor seniorenwoningen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling voorziet in een duidelijke behoefte en is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022*

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 hoofdambitie 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 6.19 Noord-Holland Noord - Landelijk gebied

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.19 is bepaald dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het plan is in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken (zie paragraaf 3.4.1 en 3.4.2) en is op 16 juni 2023 regionaal afgestemd.

Artikel 6.70: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.70 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. De locatie ligt ingeklemd tussen bestaande woon- en bedrijfsbebouwing. In het ontwerp van het hofje is aangesloten bij de aanwezige kavelstructuur en de bebouwingsritmiek aan de Jonkerstraat. Het hofje bestaat uit een semi-gesloten bebouwingsstructuur met clusters van geschakelde woningen. Aan de zijde van de Jonkerstraat is aangesloten bij de gevellengtes van bestaande bebouwingsclusters met woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Aan de westzijde wordt plaatselijk bebouwing met 2 lagen met kap toegestaan ten behoeve van benedenbovenwoningen. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. Er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing.

Artikel 6.75: Klimaatadaptatie

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.11) zijn de uitgangspunten op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Het plan is afgestemd met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2022.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 *Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord*

De regio Noord-Holland Noord heeft samen met het Rijk de Woondeal NHN 2.0 (2023) afgesloten. Het doel van de Woondeals is om snel meer (betaalbare) woningen te bouwen in deze regio's. Er moeten tot en met 2030 ongeveer 220.000 woningen bij komen. De Woondeal NHN richt zich op de bouw van voldoende betaalbare woningen in de regio, in samenwerking met marktpartijen en corporaties. In de Woondeal staat de inzet voor 30% sociale huur en 36,67% middensegment (huur of koop) (ofwel 2/3 betaalbaar).

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de eisen uit de Woondeal 2.0. Binnen het plan vallen 16 woningen onder de categorie 'betaalbaar'. Hiervan zijn 8 woningen sociale huur (33%).

3.4.2 *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.

In het Woonakkoord wordt onder andere ingezet op het bouwen van meer woningen, het toevoegen van passende woningen voor senioren en betaalbare woningen.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij het regionaal Woonakkoord door middel van het toevoegen van passende woningen voor senioren, bestaande uit 16 koopwoningen (categorie middelduur) en 8 sociale huurwoningen. Het plan is op 16 juni 2023 regionaal afgestemd.

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.

De gemeente ziet graag nieuwe vormen van wonen. Dit zijn vormen van wonen waarbij meerdere huishoudens samen een doel hebben. Dit is een maatschappelijk doel. Voorbeelden zijn zorgen voor elkaar en het zo duurzaam mogelijk wonen en leven. Daarbij kan horen dat mensen gebouwen, een auto, grond of ruimtes met elkaar delen. Nieuwe vormen van wonen zien er vaak anders uit dan het gewone wonen in een straat (bijvoorbeeld een hofje).

In de Omgevingsvisie wordt ingezet op gemiddeld 30% goedkope koop/sociale huur bij kleine projecten (minder dan 40 woningen). Hiervan is minimaal een kwart sociale huur.

Op de waardenkaart van de omgevingsvisie maakt Waarland onderdeel uit van 'De grotere dorpen'. De bestaande waarden hier zijn o.a. variatie in woningen en landelijk karakter.

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 seniorenwoningen. Er wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente voor het creëren van nieuwe vormen van wonen in de vorm van een seniorenhofje. Met 30% sociale huur wordt ook op dit punt voldaan aan de Omgevingsvisie. Aansluitend bij de bestaande waarden, is binnen het plan sprake van een kleinschalig, dorps en gevarieerd karakter en krijgen de woningen een streekeigen uitstraling.

3.4.2 Duurzaamheidsprogramma Schagen 2020-2050

Het Duurzaamheidsprogramma is vastgesteld op 12 mei 2020 en beschrijft de lange termijn doelen en ambities van de gemeente Schagen. Het gaat uit van 6 pijlers:

- Groen en Biodiversiteit
- Elektriciteit
- Duurzame mobiliteit
- Warmte
- Klimaatadaptatie
- Circulaire economie

De gemeente wil onder andere meer bomen en groen toevoegen, optimaal isoleren, elektriciteitsverbruik verlagen en klimaatadaptief inrichten.

Betekenis voor het project

In het nieuwe hofje wordt veel aandacht besteed aan groen en water. Centraal in het gebied komt een gemeenschappelijke tuin. De aanwezige sloten blijven behouden en worden verbreed. Parkeerplaatsen worden klimaatadaptief ingericht en de huizen voldoen aan de moderne duurzaamheidseisen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij het duurzaamheidsprogramma.

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

Voor de locatie geldt een soepel welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de welstandsnota. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld en aan deze criteria worden getoetst.

3.4.5 *Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023*

In de 'Doelgroepenverordening woningbouw gemeente Schagen 2023' zijn regels opgenomen omtrent de afbakening van de doelgroepen voor nieuw te bouwen sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

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

Door Archeologie West-Friesland is een archeologisch advies² uitgebracht voor het plangebied. Volgens de beleidskaart archeologie van de voormalige gemeente Harenkarspel ligt het plangebied in een zone waar bij plannen vanaf 2.500 m² en dieper dan 50 cm rekening dient te worden gehouden met archeologie. In de toelichting van de beleidsnota cultuurhistorie wordt aan de vrijstellingsgrens van 2.500 m² een middelhoge verwachting toegekend voor de prehistorie en Romeinse Tijd. Onbekend is waar deze verwachting precies op gebaseerd is. Aan de beleidskaart ligt geen verwachtingsmodel ten grondslag.

Het plangebied heeft een omvang van circa 0,5 ha en overschrijdt daarmee de vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek. Op basis van het archeologisch booronderzoek dat is uitgevoerd in 2015 ter hoogte van de oude voetbalvelden kan gesteld worden dat voor het plangebied een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie of Romeinse Tijd geldt. Voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geldt eveneens een (zeer) lage verwachting. De ruilverkaveling heeft de vanaf de 16de eeuw aanwezige verkaveling geheel gewist.

Gezien de beperkte bodemroering in combinatie met de lage archeologische verwachting is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Dit advies is overgenomen door het bevoegd gezag (de gemeente).

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.

² Archeologische Quickscan Jonkerstraat 31 Waarland, Archeologie West-Friesland, 31 juli 2020

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.

De locatie ligt in de molenbiotoop van de poldermolen Waarland. In paragraaf 4.12 is gemotiveerd dat geen negatieve effecten optreden voor de molen.

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

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In één mengmonster van de bovengrond en in het mengmonster van het depot is enkel een lichte verhoging aan kwik aangetoond. In de overige mengmonsters van de grond zijn geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn hooguit lichte verhogingen aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Tijdens het onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

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..

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. Hieronder wordt het waterbeleid op verschillende niveaus kort toegelicht.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

³ Verkennend bodemonderzoek Jonkerstraat (achter) 31 te Waarland, Grondslag BV, 7 november 2022

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende. In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt. Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

Hoogheemraadschap Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie). De Deltavisie is vertaald in een Waterplan (WBP6) voor de middellange termijn. Hierin presenteert het hoogheemraadschap haar koers voor de periode 2022-2027 en de opgaven waar het hoogheemraadschap zelf en met anderen aan werken. Het hoogheemraadschap bouwt voort op de regionale Deltavisie (2012), het Waterprogramma 2016-2021 (WBP5) en het Collegeprogramma 2019-2023.

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.nl⁴. Er geldt de normale procedure in verband met de toename aan verharding (groter dan 800 m²). Op 25 juli 2023 heeft HHNK nader advies uitgebracht. Dit advies is hieronder toegelicht. Nadien heeft in 2024 verdere afstemming met het HHNK plaatsgevonden over het inrichtingsplan.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het plan vindt een toename aan verharding plaats. Door deze toename zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied 03120-01 uitgebreid te worden met 16% van de verhardingstoename. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,21 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,4 mm/dag, een gemiddelde drooglegging van 1,20 meter en grondsoort klei.

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats van 2.534 m². Hierbij geldt dat de parkeerplaatsen als halfverharding worden uitgevoerd. Deze verharding is voor 50% meegerekend. Bij een compensatiepercentage van 16% betekent dit dat er minimaal 406 m³ aan water moet worden gegraven. De toename aan verharding wordt gecompenseerd door middel van een verbreding van de aanwezige sloten. Hierdoor ontstaat 406 m² aan extra wateroppervlak, waarmee wordt voldaan aan de compensatie-eis.

⁴ Digitale watertoets, 29 maart 2022

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.

Onderhoud

Op dit moment wordt de wegsloot van de Jonkerstraat, grenzend aan het plangebied, beschouwd als 'stedelijk water' en is deze door het hoogheemraadschap overgenomen van gemeente Schagen in beheer en onderhoud. Dit zal in de nieuwe situatie niet veranderen. Voor eventuele watercompensatie in deze sloot zal rekening gehouden moeten worden dat het onderhoud uitgevoerd kan blijven worden vanaf de Jonkerstraat. Deze sloot wordt niet breder dan 4 meter op de waterlijn, waardoor onderhoud uitgevoerd kan blijven worden vanaf de Jonkerstraat.

Voor de watergang aan de noordzijde en westzijde is met de eigenaren van de aangrenzende percelen afgesproken dat het onderhoud vanaf hun grond plaatsvindt. Voor de smalle watergang aan de zuidzijde geldt dat het onderhoud bij de VVE komt te liggen. Dit kan plaatsvinden vanaf de zijde van de parkeerplaatsen.

Waterkering

De locaties liggen niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Klimaatadaptatie

In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op de klimaatadaptatieve maatregelen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

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 natuuronderzoek⁵ zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 9 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.

Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁶. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase en aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

⁵ Jonkerstraat te Waarland – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot BV, 25 oktober 2022

⁶ Berekening stikstofdepositie Jonkerhof Waarland, DNS Planvorming BV, 11 november 2024

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

Uit het uitgevoerde natuuronderzoek volgt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Huismus, Sperwer en Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

In de bebouwing en bomen rondom het plangebied kunnen mogelijk vleermuizen verblijven. Tijdens de werkzaamheden moet worden voorkomen dat 's nachts felle verlichting aan blijft staan, zodat eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het plangebied niet worden verstoord.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

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

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte.

Als aanvulling worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of openhouden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen.
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen.
- Het plaatsen van zogenaamde 'insectenhôtels' aan de muren van de bebouwing, in tuinen of in bestaande of aan te planten groenstructuren.
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten zoals meidoorn, Wilde liguster, Klimop en Sleedoorn die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken. Beplanting kan het beste aaneengesloten worden aangelegd omdat daarmee routes ontstaan voor soorten als Egel, muizen en vleermuizen.

- Indien bij de inrichting van het plangebied ook gemetselde muren gerealiseerd worden kunnen hierbij speciale materialen toegepast worden die veel sneller dan gebruikelijk een groeiplaats bieden voor muurplanten.

In de uitwerking van het plan worden deze aanbevelingen meegenomen.

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. In de omgeving zijn naast woningen ook andere functies aanwezig. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/voorzieningen en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De richtafstanden uit de VNG-brochure gelden standaard ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. In de nabijheid van het plangebied is een akkerbouwbedrijf gevestigd en bevinden zich een ijsbaan, zwembad en horecavoorziening. Gelet op deze functies kan de locatie als 'gemengd gebied' worden aangemerkt, waarbij de richtafstanden met één afstandsstep kunnen worden verlaagd.

Tevens grenst het plangebied aan gronden met een agrarische bestemming waarop gespoten mag worden met gewasbeschermingsmiddelen.

Pater Broersen BV / Veggeland

Aan de Kerkstraat 79 is het agrarisch bedrijf Pater Broersen BV / Veggeland gevestigd. In het bestemmingsplan geldt een agrarisch bouwvlak in combinatie met de locatie Kerkstraat 73. Voor bedrijven in de categorie akkerbouw en fruitteelt (SBIK 011, 012, 013) geldt een richtafstand van 10 meter tot woningen in gemengd gebied. De woningen worden op minimaal 40 meter van het agrarisch bouwvlak op Kerkstraat 73 gerealiseerd. Hierbij wordt opgemerkt dat op dit adres geen agrarisch bedrijf meer gevestigd is. De afstand van het plangebied tot het agrarisch bouwvlak aan de Kerkstraat 79 bedraagt circa 67 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Daarnaast staan bestaande woningen op kortere afstand. De mogelijkheden van het bedrijf zijn al begrensd door deze bestaande woningen.

Ijsbaan

Aan de westzijde van het plangebied ligt de ijsbaan van IJsclub Waarland. Het betreft een grasland dat bij gunstige weersomstandigheden onder water kan worden gezet om een ijsbaan te creëren. De locatie wordt daardoor hooguit een beperkt aantal dagen per jaar als ijsbaan gebruikt. Gelet op dit incidentele gebruik wordt geen onaanvaardbare hinder van geluid of licht verwacht. Tevens is van belang dat bestaande woningen (waaronder Jonkerstraat 31) al op korte afstand van de ijsbaan aanwezig zijn. Toekomstige bewoners worden vooraf op de hoogte gebracht van de aanwezigheid van de ijsbaan.

Zwembad

Ten zuidoosten van het plangebied is een openluchtzwembad aanwezig. De VNG-brochure hanteert een maatgevende richtafstand van 100 meter tot woningen in gemengd gebied. De woningen worden gerealiseerd op minimaal 65 meter afstand van het zwembadterrein. Het

chloorbad bevindt zich op circa 95 meter afstand van de meest dichtbij geprojecteerde woning. In de directe omgeving staan verschillende bestaande woningen op veel kortere afstand (vanaf 20 meter). De mogelijkheden van het zwembad worden al begrensd door deze bestaande omringende woningen. Het zwembad is alleen in de maanden mei t/m augustus geopend. Het is alleen in de middagen open en op dinsdag tot en met vrijdag ook 's avonds tot uiterlijk 20:30 uur open. Om na te gaan of binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot het nabijgelegen zwembad, is akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. Er is sprake van een overschrijding van de richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, behorende bij 'gemengd gebied'. Ondanks de overschrijding kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij en in de woningen binnen het plan gewaarborgd worden, gelet op de volgende overwegingen:

- Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn niet mogelijk, niet effectief, of stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige aard.
- Er is geen sprake van een relevante cumulatie met het geluid van andere geluidbronnen in de omgeving.
- De opgegeven gehanteerde uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek kunnen beschouwd worden als een maximale situatie op een zomerse warme/hete (vakantie)dag. Deze situatie zal slechts enkele malen per jaar voorkomen.
- In de herfst en de winter is het zwembad niet open. Ook in het overgrote deel van de lente- en zomerperiode is het zwembad met een aanzienlijk lagere capaciteit in werking.
- In de berekeningen is ervan uitgegaan dat de opgegeven bezoekersaantallen gedurende de gehele openingstijd aanwezig kunnen zijn. In werkelijkheid zullen de aangegeven aantallen bezoekers verdeeld over de openingstijd arriveren en vertrekken. Met de gekozen modelleringwijze is een zeer conservatief uitgangspunt gekozen.
- In redelijkheid kan ervan uitgegaan worden dat de werkelijke geluidbelasting op een drukke dag enkele dB's lager zal zijn.
- Alle woningen zijn voorzien van een zijde waar de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' niet worden overschreden.
- In het park/de binnentuin worden de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' niet overschreden.
- De geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de woningen binnen het plan dient te voldoen aan de minimale eisen volgens het Bouwbesluit 2012 of vanaf 1 januari 2024 aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Op basis van deze besluiten geldt een minimale eis voor de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (GA,k) van minimaal 20 dB. In de praktijk kan ervan uitgegaan worden dat bij moderne bouwwerken de geluidwering ruim hoger zal zijn.
- Bij een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) van ten hoogste 55 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode en een minimale geluidwering van 20 dB, wordt in de woningen een binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) etmaalwaarde en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Met maximaal berekende geluidniveaus tot 64 dB(A) in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de algemeen geaccepteerde richtwaarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de grenswaarde volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer van 70 dB(A) voor de dagperiode en 65 dB(A) voor de avondperiode.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij en in de woningen binnen het plan.

Zwembad Waarland wordt door de ontwikkeling van het plan niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer. Bovendien wordt het nieuwe plan op een ruimschoots grotere afstand van het zwembad gerealiseerd dan bijvoorbeeld de woningen Jonkerstraat 22 t/m 26 en 31. Ook daarmee vormen de nieuwe woningen geen beperking voor de (toekomstige) bedrijfsvoering en activiteiten binnen de inrichting.

⁷ Plan Jonkerhof - Onderzoek industrielawaai openluchtzwembad, VDM Akoestiek, 13 december 2023

De Boereplaats

Ten zuiden van het plangebied is de horecavoorziening en B&B De Boereplaats gevestigd. Binnen gemengd gebied geldt alleen een richtafstand van 10 meter tot woningen voor het aspect gevaar. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tussen de horecafunctie en de woningen is een sloot aanwezig en worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is overigens sprake van een lichte horecafunctie waarbij geen sprake is van opslag van gevaarlijke stoffen.

Spuitzones

Ten westen van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Feitelijk is dit grasland dat bij vorst als ijsbaan kan worden gebruikt. Op deze gronden kunnen op grond van de bestemming 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. In dit bestemmingsplan is in overleg met de eigenaar van de agrarisch bestemde gronden een spuitvrijzone van 50 meter vastgelegd. 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 woningen worden via de Jonkerstraat via twee in-/uitritten ontsloten. De Jonkerstraat is een erfontsluitingsweg waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Als gevolg van de twee ontsluitingen zal het verkeer zich over twee richtingen verspreiden. Er worden geen knelpunten in de verkeersafwikkeling verwacht.

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor een woning in de categorie 'koop, tussen, hoek' binnen het gebied 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen opgenomen (waarvan 0,3 voor bezoekers). Voor de categorie 'huurhuis, etage, midden/goedkoop' geldt een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning. In totaal bedraagt de parkeerbehoefte (16 x 2 + 8 x 1,4) afgerond 44 parkeerplaatsen.

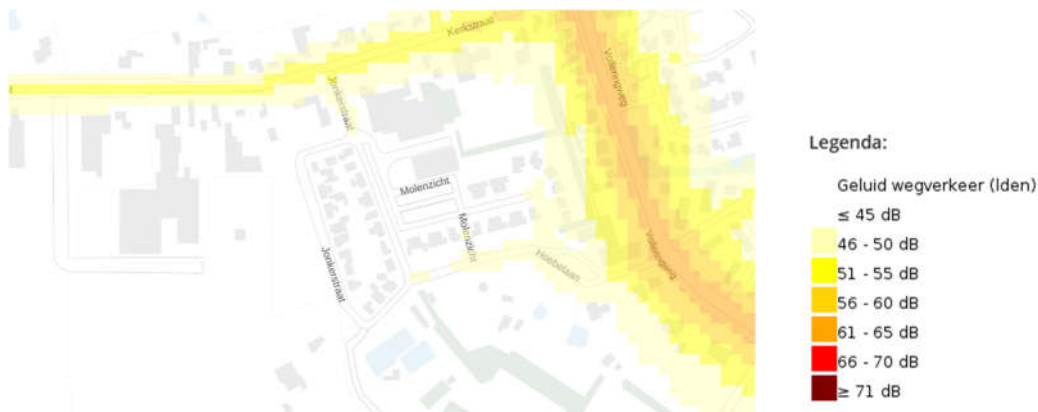
Voor de bewoners wordt een deelauto aangeboden. Een deelautosysteem heeft een reducerend effect op de parkeervraag. Het principe van een deelauto is dat meerdere mensen gebruik maken van een deelauto. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Met het uitgangspunt dat één deelauto-parkeerplaats gelijk staat aan minimaal 4 normale parkeerplaatsen, zijn 41 parkeerplaatsen nodig. In de ontwerptekening is dit aantal parkeerplaatsen opgenomen. Gelet op de specifieke doelgroep (senioren) is de verwachting dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte overigens lager zal liggen.

4.8 Geluid

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

Betekenis voor het project

De Jonkerstraat en andere wegen in de nabijheid hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting (onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder).



Abbeelding 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 getal-matige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitings-wegen;
- 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 achter-grondwaarden 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 trans-portroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

De website www.atlasleefomgeving.nl geeft in de directe omgeving van het plangebied geen in-richtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Ook zijn er geen buislei-dingen 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.

Om ervoor te zorgen dat de Noordkop in 2050 klimaatbestendig is ingericht, is de strategie klimaatadaptatie Noordkop opgesteld. Deze strategie is een leidraad om binnen de regio te werken aan klimaatbestendigheid. Peilers binnen de leidraad die voor de onderhavige ontwikkeling relevant zijn, zijn: 'neerslag vasthouden waar het valt' en 'slim herinrichten stedelijk gebied'.

Betekenis voor het project

In het kader van het gewijzigde klimaat en vaker voorkomende situaties waarbij sprake is van hevige regenval, is het van belang om te voorkomen dat de woningen last krijgen van grondwater of hoge waterstanden. Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen het toekomstig maaiveld en het grondwaterpeil.

Klimaatadaptatieve maatregelen bestaan verder uit het uitvoeren van parkeerplaatsen als halfverharding. Hiermee wordt invulling gegeven aan de relevante pijlers uit de regionale strategie klimaatadaptatie. Er komt een grote gezamenlijk binnentuin. Groen heeft een verkoelend effect bij hete zomerdagen, waardoor hittestress wordt voorkomen.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen zijn:

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Gescheiden afvoer afvalwater en hemelwater;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur.

Aanbevelingen voor natuurinclusief bouwen zijn opgenomen in paragraaf 4.5.

4.12 Molenbiotoop

Molens zijn monumenten die de identiteit van menig Nederlands landschap bepalen. Daarom verdienen ze het om hun cultuurhistorische plek daarin te behouden. Molens zijn bovendien levende monumenten. Het zijn werktuigen. Voor hun werking stellen ze specifieke eisen aan hun omgeving. Wordt niet aan die eisen voldaan, dan is de molen gedoemd tot stilstaan en verval. De bescherming van de windvang en cultuurhistorische waarde van een molen vindt plaats door middel van de molenbiotoop.

Betekenis voor het project

Binnen de in het bestemmingsplan Waarland opgenomen 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' mag binnen een zone van 100 m van de molen, de hoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte. Binnen een zone 100 m tot een afstand van 400 m mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van de formule:

$H = X/n + c \cdot z$, waarin:

- H = de toelaatbare hoogte in meters (gemeten vanaf peil ter plaatse van de molen);
- X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;

- n = de ruwheidscoëfficiënt (140 voor open gebied, 75 voor ruw gebied en 50 voor gesloten gebied);
- c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%);
- z = de askophoogte: 13 m.

De te realiseren woningen komen op minimaal 145 meter afstand van de molen te staan. Gelet op de tussenliggende bebouwing kan dit als gesloten gebied worden aangemerkt. De molenbiotoopformule is dan als volgt: $145/50 + 0,2 * 13 = 5,5$ m. Omdat de molen circa 1,5 meter hoger staat dan het toekomstig peil binnen het plangebied, is een maximum bouwhoogte van 6,5 m aanvaardbaar.

Het hoogste punt van de beneden-bovenwoningen aan de westzijde van het plangebied bevindt zich op 190 meter afstand van de molen. De molenbiotoopformule is dan als volgt: $190/50 + 0,2 * 13 = 6,4$ m. Omdat de molen circa 1,5 meter hoger staat dan het toekomstig peil binnen het plangebied, is de uitkomst van de formule 7,9 meter. De maximum bouwhoogte van de beneden-bovenwoningen is 8,5 meter. Omdat er tussen het plangebied en de molen verschillende clusters van bomen aanwezig zijn die hoger zijn, is deze beperkte overschrijding aanvaardbaar.

Met de beperkte bouwhoogtes wordt voldoende rekening gehouden met de windvang van de molen.

4.13 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen. Er is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld⁸. Hieruit volgt dat het project niet leidt tot milieueffecten van een zodanige omvang dat sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

⁸ Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Jonkerhof Waarland, DNS Planvorming, 7 november 2023

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 Planregels

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

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: Agrarisch met waarden
De agrarisch bestemde gronden binnen 50 meter van het projectgebied (deel van de ijsbaan) zijn conserverend in dit bestemmingsplan opgenomen, waarbij met de gebiedaanduiding 'milleuzone – spuitzone' is bepaald dat het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan.
- Artikel 4: Groen
De gronden van de toekomstige binnentuin zijn als 'Groen' bestemd. Een gebouw is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontmoetingsruimte'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag verder niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Tuin

De toekomstige tuinen die grenzen aan openbaar gebied zijn bestemd als 'Tuin'. Het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen is binnen deze bestemming toegestaan, voorzover dit passend is binnen de regels voor vergunningvrij bouwen (opgenomen in de bruidsschat van het omgevingsplan gemeente Schagen).

- Artikel 6: Verkeer - Verblijf

De toekomstige inritten en gronden waar parkeerplaatsen worden aangelegd zijn als 'Verkeer - Verblijf' bestemd. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – bergingen' zijn gebouwen voor bergingen toegestaan.

- Artikel 7: Water

De sloten aan de buitenzijde van het plangebied zijn bestemd als 'Water'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 8: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn bouwvlakken opgenomen. Binnen deze bouwvlakken zijn in totaal maximaal 24 woningen toegestaan. In de specifieke gebruiksregels is vastgelegd dat van het totaal aantal woningen ten minste 30% zal worden gerealiseerd als sociale huurwoning en dit gedurende ten minste 25 jaar in stand moet worden gehouden. Voor de 16 grondgebonden woningen geldt een goothoogte van maximaal 3,5 meter een bouwhoogte van maximaal 6,5 meter. Voor de 8 beneden-bovenwoningen geldt een maximum goothoogte van 5,5 meter en een maximum bouwhoogte van 8,5 meter.

- Artikel 9: Waarde – Archeologie 4

Ter plaatse van de agrarische bestemming geldt tevens de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van mogelijk in de ondergrond aanwezige archeologische waarden.

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 10: 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. 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 11: 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 12: Algemene gebruiksregels

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

- Artikel 13: 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 14: 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 15: Slotregel

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

5.3 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 anterieure 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. Er worden geen gronden overgedragen naar de gemeente. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- PWN
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)
- Gasunie
- Liander

De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Zowel vanuit de Gasunie als Liander is aangegeven dat er geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan zijn.

HHNK

Het HHNK ziet graag een korte aanvulling in de paragraaf over vigerend waterbeleid. Het beleid op Europees, Nationaal en Provinciaal niveau wordt niet genoemd.

Tevens wordt aandacht gevraagd voor het onderhoud van de waterlopen.

Reactie gemeente

Paragraaf 4.2 is aangevuld met het waterbeleid op verschillende niveaus. Er heeft nader afstemming met het HHNK plaatsgevonden over het onderhoud van de waterlopen. Paragraaf 4.2 is op dit punt geactualiseerd.

PWN

PWN verzoekt de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen, waaronder het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader wordt verwezen naar de NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn

NPR 7171-2. Het wordt op prijs gesteld om in overleg te treden met PWN alvorens tot effectivering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt. Er wordt aandacht gevraagd om in een vroeg stadium onderzoek te doen naar de noodzaak en mogelijkheden voor toepassing voor een (alternatieve) bluswatervoorziening. Verder wordt aandacht gevraagd voor toepassing van het standaarddocument VANN ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden. Tot slot wordt opgemerkt dat in het belang van de volksgezondheid de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan. Momenteel vindt al overleg plaats met de initiatiefnemer over de aandachtspunten die PWN aangeeft. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

7.2 Participatie en procedure bestemmingsplan

Buren in de directe omgeving van het plangebied zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd tijdens drie informatieavonden op 7 juli 2021, 26 februari 2022 en 18 oktober 2023. Wensen van omwonenden zijn, voor zover haalbaar, zoveel mogelijk meegenomen in het ontwerp.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jonkerhof, Waarland' heeft vanaf 22 december 2023 voor zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn door de gemeente Schagen in 2024 drie bijeenkomsten met de indieners (omwonenden) georganiseerd. Deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 4 april 2024, 14 november 2024 en 4 december 2024.

In de Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen beantwoord en is aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd. Tevens is het onderzoek stikstofdepositie geactualiseerd op basis van de nieuwste versie van Aerius.