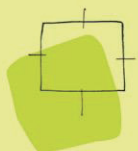
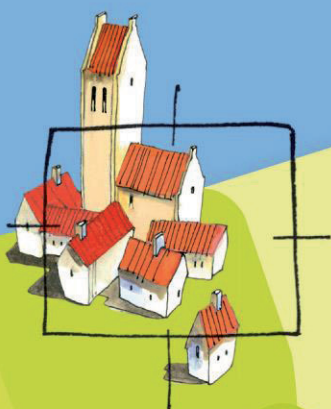


Bestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland



VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Kerkstraat 1 te Waarland

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

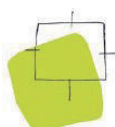
Regels + bijlagen

Verbeelding

Vastgesteld op:

16 december 2014

Projectnummer 113.23.02.07.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel van het plan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Verkenning en uitgangspunten	9
2.1	Omgevingskenmerken	9
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	10
2.2.1	Woonkavels	10
2.2.2	Park	11
2.2.3	Verkeer	12
2.3	Vertaling naar bestemmingsplan	13
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Regionaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Omgevingstoets	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Geluidhinder	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Milieuzonering	21
4.5	Bodem	22
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Ecologie	25
4.8	Water	29
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.10	Duurzaamheid	31
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5	Juridische toelichting	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Bestemmingsplanprocedure	34
5.3	Toelichting op de bestemmingen	35

6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

De aanleiding voor onderhavig bestemmingsplan betreft het planvoornemen van de heer Pancras om het bestaande agrarisch bedrijf met glasopstand te saneren en daarvoor drie woningen terug te bouwen. Het plan is aan de gemeente voorgelegd met het verzoek een uitspraak te doen of zij medewerking willen verlenen. De gemeenteraad heeft geconstateerd dat het plan niet passend is in het bestemmingsplan, maar dat zij in beginsel bereid is medewerking te verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin, als vervolg op het raadsbesluit van 10 april 2012.

Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan Waarland. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Harenkarspel op 15 mei 2012 vastgesteld.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming laat slechts agrarische activiteiten met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe. De ontwikkeling van het planvoornemen kan op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt.

1.2

Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van het dorp Waarland. Ter plaatse is een agrarisch perceel met een glasopstand. De bedrijfsvoering daarvan is beëindigd.



Figuur 1. Globale ligging bestemmingsplangebied
(bron: Google Maps, 2012)

1.3

Doel van het plan

In het plangebied wordt de huidige bedrijfslocatie gesaneerd en worden er drie nieuwe woonkavels gerealiseerd. Het resterende terrein wordt ingericht als openbaar groen, verblijfsgebied en tuinen. De bestaande woning blijft behouden. Deze valt echter buiten het plangebied, waardoor deze verder in dit bestemmingsplan buiten beschouwing blijft. Door de locatie te saneren en herin te richten, wordt ruimtelijke winst behaald. Het planvoornemen voldoet dan ook aan de beleidsvoorwaarden, die in het bestaande Ruimte voor Ruimtebeleid zijn vastgelegd. Een ruimtelijk relevant verschil is de ligging middenin de dorpskern van Waarland.

Karakter van het bestemmingsplan

Het planvoornemen en daarmee ook onderhavig bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht van aard.

1.4

Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit een zevental hoofdstukken. Na deze inleiding is in hoofdstuk twee een verkenning van de ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied en de omgeving gedaan. Tevens is de voorgenomen ontwikkeling geschetst. In hoofdstuk drie komen de verschillende beleidskaders aan de orde. In hoofdstuk vier is verslag gedaan van het onderzoek naar

de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit de diverse planologische en milieukundige toetsingskaders. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven. Hoofdstuk zes gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan, dat in een economisch en maatschappelijk facet uiteengelegd wordt. Ten slotte wordt het resultaat van de gevoerde overleg- en inspraakprocedure in het laatste hoofdstuk uitgewerkt.

Verkenning en uitgangspunten

2

2.1

Omgevingskenmerken

In het centrum van het dorp Waarland, aan de Kerkstraat 1, bevindt zich een agrarisch perceel met een glasopstand. De bedrijfsvoering is beëindigd. Het gebied bestaat uit een woning met bijgebouwen aan de Kerkstraat. Hierachter ligt een kas van circa 3000 m² groot. Een groot deel van het terrein bestaat uit cultuurland (zie de navolgende figuur). Het terrein (exclusief kavel met bestaande woning) is circa 1,25 ha. De bodem bestaat uit kleigrond.



Figuur 2. Bestaande situatie omgeving Kerkstraat 1
(bron: Studio Groenburg, 2012)

Het plangebied ligt omsloten door de achterkant van de lintbebouwing (de Kerkstraat en de Veluweweg), de achterzijde van de woonkavels langs de Kromme Akker, en de straat De Oude Weid met woningen georiënteerd op het plangebied. Ten westen van het plangebied loopt het wandel-/fietspad 'De Doorbraak'.

Het plangebied is in de huidige situatie vanaf De Doorbraak te bereiken. Het gedeelte met het bestaande woonhuis is vanaf de Kerkstraat te bereiken.

Vanaf de Veluweweg is er via een woonkavel een doorzicht op de glasopstand. Vanaf De Doorbraak is er zicht op de glasopstand en op de achterzijden van de woonkavels van de Kerkstraat en De Kromme Akker. Deze achterzijden geven een rommelig beeld door verschillende erfafscheidingen als schuttingen, hagen, schuurtjes en hekwerken. Vanaf De Oude Weid wordt het zicht op het plangebied belemmerd door heesterbeplanting onder de bomen langs de weg.

2.2

Voorgenomen ontwikkeling

Het plan

Het heringerichte plangebied bestaat uit drie nieuwe woonkavels. De huidige woning aan de Kerkstraat blijft behouden. De nieuwe woonkavels zijn zo gepositioneerd dat deze zich goed voegen in de structuur van het dorp. De ruimte van het bestaande park (ten westen van de Doorbraak), loopt door in het plangebied, waarbij tevens een doorgaande nieuwe wandelroute ontstaat. De kwaliteit van de ruimte wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels.

In het vervolg van deze paragraaf zijn achtereenvolgens de bouwkavels, het park en de verkeersontsluiting besproken op basis van het beeldkwaliteitsplan dat ten behoeven van deze ontwikkeling is opgesteld door Studio Groenburg (2012). Hierin is ook aandacht besteed aan de gewenste maatvoering en uitstraling van de te realiseren woningen.

2.2.1

Woonkavels

Zowel de bestaande als de nieuwe woningen zijn vrijstaand en staan op ruime kavels, zodat er in de tuinen voldoende ruimte is voor bomen, heesters en hagen (kavel 1: circa 1300 m², kavel 2: circa 1540 m², kavel 3: circa 2070 m²). Door ruime kavels wordt voorkomen dat de bebouwing op te kleine kavels staat. De kavels zijn zo gepositioneerd dat de kavels zich goed voegen in de structuur van het dorp. De achterzijden van de kavels grenzen aan de achterzijden van de lintbebouwing (Kerkstraat en Veluweweg) en aan de achterzijden van de bebouwing uit de nieuwbouwwijk (De Kromme Akker). Op deze wijze ontstaat er geen harde confrontatie tussen voor- en achterkanten. Er wordt aangesloten op het rechtlijnige karakter van het dorp en de omgeving.

De kavels zijn ten noordoosten van het perceel gepositioneerd, zodat er aan de Oude Weide een open ruimte overblijft die als park ingericht wordt. Vanaf de woonpercelen is er ruim zicht op het park. De kwaliteit van de ruimte wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu. Ook vanaf de Veluweweg ontstaat, via de nieuwe ontsluitingsweg, zicht op het park.

De drie kavels verschillen van elkaar in vorm en grootte. Op iedere kavel wordt één vrijstaande woning gebouwd, op ruime afstand van elkaar en van bestaande woningen (minimaal 10 meter). De nieuwe bebouwing sluit qua schaal en maat aan bij de bestaande bebouwing. De woningen zijn georiënteerd op het park en op de nieuwe weg en hebben een ruime tuin rondom.

Bijgebouwen mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. In figuur 3 is de positionering van de drie kavels weergegeven.



Figuur 3. Positionering drie kavels (bron: Studio Groenburg, 2012)

2.2.2

Park

De ruimte binnen het plangebied die niet met woonkavels wordt ingericht, wordt als een openbaar park ingericht en sluit aan op het bestaande park aan de andere zijde van De Doorbraak. De ruimte van het bestaande park loopt door in het plangebied. Het nieuwe park bestaat uit een open groene ruimte met een slingerend wandelpad. In het park is 1 solitaire boom aanwezig. Deze blijft gehandhaafd.

Het zicht op de groene ruimte vanaf de Oude Weid en de Doorbraak, en het zicht vanaf de nieuwe woonkavels zijn belangrijke waarden. De heesters onder de bomen langs De Oude Weid worden verwijderd, zodat er meer zicht op het nieuwe park ontstaat.

Het vormgeven van de randen van het park is van belang om een rustige en groene sfeer te creëren. Langs de nieuwe kavels komen hagen. Langs de achterzijden van de woonkavels van De Oude Weid en de Kerkstraat komt een eenduidige heesterbeplanting. Hierdoor wordt het diverse beeld van schuttingen, hekwerken en hagen aan de achterzijden van de percelen opgeheven. De

breedte van de strook met heesterbeplanting is circa 5 tot 10 meter. In figuur 4 wordt het nieuwe park als onderdeel van een doorgaande groenstructuur in het dorp weergegeven.



Figuur 4. Nieuw park maakt deel uit van een doorgaande groenstructuur (afbeelding: Studio Groenburg, 2012)

2.2.3

Verkeer

De drie nieuwe woonkavels worden via een nieuwe openbare weg, vanaf de Veluweweg, ontsloten. Deze weg wordt smal gehouden (circa 4 meter breed) en zal bestaan uit een klinkerverharding, passend bij het dorpse karakter. Langs beide zijden van de weg is een strook van circa 1 meter die bij de openbare ruimte hoort. Door de rijweg smal te houden is er geen ruimte voor langsparkeren en ontstaat een mooie entree naar het park. De straat is doodlopend voor motorvoertuigen en sluit aan op een wandelpad die verbonden is met het wandelpad De Doorbraak. Het wandelpad bestaat uit een halfverharding. Voor voetgangers ontstaat een nieuwe aantrekkelijke route in het dorp. Bijvoorbeeld naar de bakker aan de Veluweweg. Voor motorvoertuigen is aan het einde van de weg de mogelijkheid om te keren.

Aan de Veluweweg dienen drie parkeerplaatsen opgeheven te worden in verband met de nieuwe ontsluitingsweg. Deze drie openbare parkeerplekken worden binnen het plangebied gecompenseerd, aan de insteekweg.

Bij iedere kavel vindt parkeren plaats op eigen terrein met genoeg ruimte voor minimaal twee auto's per woning.

2.3

Vertaling naar bestemmingsplan

De hierboven besproken uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan zijn voor zover mogelijk vertaald naar voorliggend bestemmingsplan. Wat betreft de bestemmingen houdt dit in dat de gronden waarop de drie woonkavels worden ontwikkeld en de ontsluitingsweg van deze kavels naar de Veluweweg zijn bestemd als 'Woongebied'. Om de oriëntatie van de woningen te sturen zijn in deze bestemming gevellijnen opgenomen.

Het westelijk deel van het plangebied, dat in het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' heeft, wordt in voorliggend bestemmingsplan bestemd als 'Groen'.

Om voorliggend plan zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij het vigerende bestemmingsplan voor omliggende gronden, hebben delen van de achtertuinen van aangrenzende percelen een bestemming gekregen overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat een klein deel van de achtertuinen van de percelen Veluweweg 14 en 16 en Kerkstraat 3 tot en met 21 de bestemming 'Centrum' hebben gekregen. Behalve voor het perceel Veluweweg 14, zijn deze percelen ook voorzien van een erfaanduiding. Voor de percelen Kromme Akker 2 tot en met 24 geldt dat het achterste deel van het erf is bestemd als 'Woongebied', eveneens overeenkomstig de aansluitende bestemming in bestemmingsplan Waarland.

3.1

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 5 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 5. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen, is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

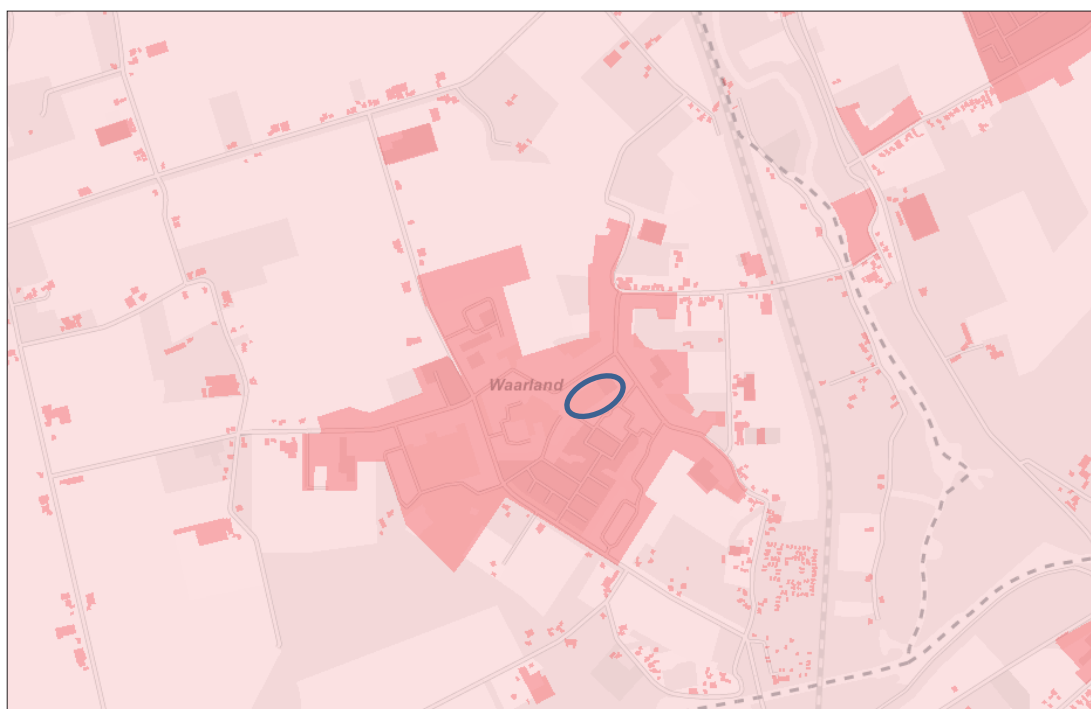
In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

Regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

In de verordening is aangegeven wat onder Bestaand Bebouwd Gebied moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, verkeer, stedelijk groen, campings enzovoort.

Het plangebied valt volledig binnen het BBG. Het planvoornemen is passend binnen het provinciale beleid.



Figuur 6. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied in donkerroze (bron: provincie Noord-Holland)

3.2

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 'Groeï in kwaliteit en identiteit' (2006)

In het kader van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord hebben de gemeenten in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld. Besluitvorming vindt plaats op regionaal niveau in de afzonderlijke gemeenten. Doel van de regionale woonvisie is om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwvraagstukken op regionaal niveau te coördineren.

De kwaliteiten van het wonen worden vooral gevonden in rust, ruimte, water en natuur. In de visie is aangegeven dat de bevolking van de Kop in de periode 2005-2030 nauwelijks zal groeien. De druk op de woningmarkt is relatief laag. Het woningbouwprogramma is primair gericht op de eigen woningbehoefte met daar bovenop een stukje extra groei. Twee groepen hebben daarbij de bijzondere aandacht: senioren en starters. De kwantitatieve behoefte voor de periode 2005-2015 is voor de gemeente Harenkarspel 810 woningen, primair gerelateerd aan groei eigen bevolking (Companen, april 2005).

Vanwege de landelijk toenemende vergrijzing hebben senioren de aandacht, omdat die kwantitatief en kwalitatief specifieke eisen stellen aan woonbebouwing. Eenzelfde verhaal geldt ook voor starters. Vanwege de sociaal-maatschappelijke en socio-economische toekomst van de regio is het van groot belang om aan de wensen van beide groepen tegemoet te kunnen komen.

De tendens is dat het aantal jonge huishoudens afneemt en jongeren wegtrekken in verband met werk en opleiding. Daarentegen is er ook een trend waarneembaar van streekgebonden jongeren die het liefst in de omgeving blijven wonen. Hiervoor zal op meerdere terreinen geïnvesteerd moeten worden, waaronder bijvoorbeeld de doorstroming op de huizenmarkt om starters aan een woning te helpen. De gemeenten in de Kop van Noord-Holland hebben afgesproken de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, waardoor er meer ruimte wordt gecreëerd voor starters.

3.3

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Harenkarspel

Voor de gehele gemeente is op 15 december 2009 een structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie Harenkarspel wordt naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Dit plan gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn en zal daarmee koersen zetten voor ontwikkelingen die buiten de planperiode van dit bestemmingsplan liggen.

Belangrijk in relatie tot het bestemmingsplan Waarland is de inzet van de structuurvisie om kansen te bieden voor wonen, recreatie als ook natuur en landschap. Voor Waarland wordt in de structuurvisie uitgegaan van een bouwproductie van ongeveer 270 woningen in 20 jaar. Het onderhavige plan is passend binnen het gemeentelijke beleid.

Woonvisie Schagen

Deze visie met het daarbij behorende woningbouwprogramma is in voorbereiding.

Vooruitlopend daarop - het ruimtelijk planvoornemen is immers ook een aanvraag op basis van de geldende Ruimte voor Ruimteregeling - brengen wij mede gelet op het relatief geringe aantal woningen (3) dit voornemen in procedure. Wij hebben besloten de reeds ingediende aanvragen af te handelen, zonder dat dit gevolgen heeft voor de nog vast te stellen omvang van het bouwprogramma.

Beleidsnota Agrarische bebouwing

Steeds meer agrarische bedrijven worden beëindigd. De agrarische bebouwing blijft echter bestaan en voor dergelijke gebouwen wordt een nieuwe invulling gezocht. Naast een nieuwe invulling voor vrijkomende agrarische bebouwing is het ook mogelijk de gebouwen af te breken en te vervangen door nieuwbouw op een nadere plaats in een lint of bij kernen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. In het kader van die regeling wordt compensatie ter plaatse niet uitgesloten.

De gemeente Schagen heeft zich geconformeerd aan het geldende provinciaal beleid en aanvullende storendheidcriteria geformuleerd (26 februari 2013).

Het toetsingskader wordt gevormd door de beleidsnota en de nadien vastgestelde uitvoeringsnotitie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

O m g e v i n g s t o e t s

4

4.1

Algemeen

Ten behoeve van het plan is het noodzakelijk dat verschillende onderzoeken worden uitgevoerd. Verschillende onderzoeksonderdelen zijn van belang om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te kunnen aantonen. Er is daarom onderzoek gedaan naar de volgende aspecten: geluidhinder, externe veiligheid, milieuzonering, bodem, luchtkwaliteit, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie en de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2

Geluidhinder

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

WET- EN REGELGEVING

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

Het plangebied ligt in de dorpskern van Waarland. De maximaal toegestane snelheid binnen de bebouwde kom van Waarland bedraagt 30 km/uur. Uitzonderd de Volleringweg, waar 50 km/uur is toegestaan. De Volleringweg ligt op meer dan 300 m afstand van de woningen. Dit betekent dat rond de wegen in de directe omgeving van het perceel waar de drie woningen worden gerealiseerd (Kerkstraat, Veluweweg, De Doorbraak en De Oude Weid) geen zones aanwezig zijn waarbinnen onderzoek moet plaatsvinden naar de geluidsbelasting op de gevels van woningen. Er is dan ook geen noodzaak voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

PLANGEBIED

Vanuit het oogpunt van geluidhinder mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.3

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Bij externe veiligheid worden de volgende normen onderscheiden:

- Plaatsgebonden risico (PR): dit betreft afstandseisen, die moeten worden gezien als grenswaarde waarvan niet kan worden afgeweken.
- Groepsrisico (GR): het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheid rondom een risicovolle activiteit. De norm ten aanzien van de bevolkingsdichtheid betreft geen harde norm, maar een oriënterende waarde. Daarvoor bestaat een verantwoordingsplicht.

Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS).
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

ONDERZOEK

Op de Risicokaart van de provincie Noord-Holland staan verschillende risicovolle inrichtingen aangegeven. Zoals uit het opgenomen fragment van de risicokaart blijkt (zie figuur 7), bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting betreft een benzinestation met LPG aan de N241. Dit benzinestation ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van het plangebied. Het benzinestation is wat betreft externe veiligheid, niet van invloed op het plangebied. Er lopen geen gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen door of in de directe omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied worden geen normen met betrekking tot externe veiligheid overschreden.



Figuur 7. Fragment risicokaart (bron: provincie Noord-Holland)

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

CONCLUSIE

4.4

Milieuzonering

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit), waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting.

WET- EN REGELGEVI8NG

Uit de geactualiseerde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK

Door de ligging in het centrum van het dorp Waarland, komen in de directe omgeving van het plangebied een aantal bedrijven voor.

Aan de Kerkstraat 13 en 15 zijn respectievelijk Slagerij Wever en Tamara's Bloemenboetiek gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering vallen beide bedrijven in milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter.

Aan de noordzijde van de Kerkstraat (nummer 14a) is de Rabobank gevestigd. Bankkantoren vallen volgens de VNG-publicatie in milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter. Dezelfde milieucategorie en richtafstand is van toepassing op Café Nol dat is gevestigd op Veluweweg 14.

Alle hierboven beschreven bedrijven bevinden zich verder van, of nagenoeg op 10 meter van de bestemming 'Woongebied'. Gezien de aard van de bedrijvigheid, het feit dat het gaat om richtafstanden en er bovendien andere woningen zijn die op kortere afstand van de aanwezige bedrijven zijn gesitueerd, kan ervan uit worden gegaan dat het hier gaat om een aanvaardbare situatie. Daarnaast kan door rekening te houden met de aanwezigheid van bedrijven bij de definitieve plaatsing van de woningen op de kavels, worden gezorgd dat er geen verslechtering van de situatie plaatsvindt. Dit is gedaan doordat de bestemming 'Woongebied' de regel bevat dat hoofdgebouwen in de gevellijn moeten worden gebouwd. Hierdoor wordt automatisch een minimale afstand tussen de nieuwe woningen tot de bedrijven gecreëerd. Bovendien is op de verbeelding een aanduiding "milieuzone" opgenomen, waarbinnen geen bouw van hoofdgebouwen mag plaatsvinden.

Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de nieuwe woningen als gevolg van onaanvaardbare hinder van bedrijven in de omgeving. Anderzijds leveren de nieuw te bouwen woningen geen beperking op voor het functioneren van de omliggende bedrijven.

CONCLUSIE

Ten aanzien van zonering mag het planvoornemen uitvoerbaar worden geacht.

4.5

B o d e m

WET- EN REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming moet worden voorkomen.

Een bepaalde mate van bodemverontreiniging hoeft in veel gevallen niet direct een probleem op te leveren. In veel gevallen zal historisch onderzoek inzake de betreffende verdachte locatie kunnen uitwijzen of er voldoende aanleiding is om ook bodemonderzoek te laten uitvoeren. Met een oriënterend bodemonderzoek en/of een nader bodemonderzoek kan worden vastgesteld of inderdaad sprake is van bodemverontreiniging, en zo ja, in welke mate en van welke omvang. Op basis van een nader onderzoek kan de provincie bepalen of er een noodzaak is tot gedeeltelijke of gehele sanering van de locatie en of er beveiligingsmaatregelen moeten worden getroffen. Daarbij zal ook de huidige en/of toekomstige bestemming en het gebruik van de locatie een rol spelen uit welke saneringsvarianten kan worden gekozen.

Een verkennend bodemonderzoek naar de gesteldheid van bodem en grondwater is in het plangebied uitgevoerd¹. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is geweest om vast te stellen of de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik als woongebied.

ONDERZOEK

Resultaten

In de bovengrond van het terrein is een lichte verontreiniging met zware metalen geconstateerd. In het grondwater is een lichte verontreiniging met 1,2 Dichlooretheen geconstateerd.

Met het onderzoek is een voldoende beeld ontstaan van de bodemsituatie. De overschrijdingen die zijn aangetroffen zijn lichte overschrijdingen van de toetsingswaarden. Er is geen noodzaak voor vervolgonderzoek.

De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

CONCLUSIE

¹ Actualiserend bodemonderzoek Kerkstraat 1 Waarland, projectnummer 12-8100-1042, De Vries & Van De Wiel milieutechniek, Schagen, 2012.

4.6

Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid om drie nieuwe woningen te realiseren. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een extra ritproductie vanwege het bestemmingsplan van 21 ritten per etmaal.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierin is uitgegaan van de genoemde 21 ritten per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		21
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 8. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.7

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 20 juli 2012 bezocht door een ecooloog.

Terreinomstandigheden

Het plangebied bestaat uit een kassencomplex en een schapenweide en ligt ingesloten binnen een woonwijk. De kassen zijn niet meer in gebruik en staan leeg. Naast een solitaire boom in de weide, is er geen hoog opgaande begroeiing aanwezig binnen het plangebied. Open water is met uitzondering van twee pas verwijderde bassins niet aanwezig binnen of direct rondom het plangebied.

ONDERZOEK



Figuur 9. Situatie plangebied op 20 juli 2011, kassen plus achtergelegen weide

FLORA- EN FAUNAWET

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

Uit de informatie van QuickScanHulp² (© NDFF - quickscanhulp.nl 17-07-2012 19:55:15) blijkt dat in de omgeving van het plangebied waarnemingen van een aantal op basis van de Flora- en faunawet middelzwaar en streng beschermde diersoorten zijn gedaan. Tijdens het veldbezoek is echter gebleken dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden alleen enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals gewone pad, huisspitsmuis, veldmuis) en streng beschermde vogels en vleermuizen in en direct rond het plangebied verwacht.

INVENTARISATIE

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde dier- en plantensoorten aangetroffen. De weide op de achterste helft van het terrein bestaat uit voedselrijk grasland met naast een aantal grassen (raaigras, gestreepte witbol) veel paardenbloem. De bodem in de kassen is geheel afgedekt met worteldoek en vegetatie is nauwelijks aanwezig. Verder zijn er rond de kassen nog wat verruigde hoekjes aanwezig. Gezien de aangetroffen vegetatie en het beheer en gebruik van het terrein, worden geen beschermde plantensoorten binnen het plangebied verwacht. In begroeiingen zoals de verruigde hoekjes en in de beplanting van aangrenzende tuinen zullen vogelsoorten als merel en winterkoning tot broeden komen. Binnen het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels aanwezig. In het plangebied zijn verder geen potentiële verblijfplaatsen (gebouwen/bomen) voor vleermuizen aanwezig. Ook worden er geen belangrijke lijnvormige landschapselementen doorkruist. Het plangebied maakt wel een ondergeschikt deel uit van het foerageergebied van rond bebouwde kernen voorkomende vleermuissoorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

EFFECTEN

Als gevolg van het plan worden geen negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen verwacht. Door het verwijderen van de kassen (licht verstoring, verhard oppervlak) en het realiseren van een gebied met een grotere variatie in vegetatie/beplanting zal juist de waarde van het gebied als foerageergebied voor vleermuizen worden verhoogd.

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels in en in de omgeving van het plangebied worden verstoord en vernietigd. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het

² QuickScanHulp is een internetapplicatie die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het is een initiatief van onder meer de Gegevensautoriteit Natuur en de organisaties binnen de VOFF (www.quickscanhulp.nl).

broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De begrenzing en ruimtelijke bescherming is voor wat de provincie Noord-Holland betreft uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

NATUUR BUITEN DE EHS

Vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt naast de Ecologische Hoofdstructuur specifiek ingezet op de bescherming van Weidevogelleefgebieden.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen, dat is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer. Gezien de ligging en de terreinomstandigheden van het plangebied zijn geen belangrijke ecologische relaties tussen plangebied en beschermde gebieden in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 aanwezig.

Op ongeveer 800 meter ten oosten van het plangebied ligt het meest nabijgelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Het betreft hier de Boererpolder, een open weidegebied dat gelegen is rond de Boomervaart. Door dit gebied en door het Kanaal Alkmaar (Omval)-Kolhorn loopt daarnaast een ecologische verbindingszone. Het plangebied en omgeving is niet aangewezen als Weidevogelleefgebied.

EFFECTEN

Beschermde natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie liggen gezien de aard van de ingrepen op een geruime afstand van het plangebied. Gezien de aard van het plan zijn als gevolg van het plan geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten.

Conclusie

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de plannen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur en Weidevogelleefgebied niet noodzakelijk is.

Met inachtnaam van het broedseizoen is een ontheffing van de Flora- en faunawet op voorhand niet nodig. Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een ontheffing op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het aan het bevoegd gezag, de provincie Noord-Holland, om deze visie te bevestigen.

4.8

Water

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer de Vierde Nota Waterhuishouding (1998), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw en de Europese Kaderrichtlijn water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

WET- EN REGELGEVING

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier eist compenserende maatregelen bij plannen die resulteren in een toename van het verhard oppervlak van 800 m² of meer. In voorliggend plan wordt het verhard oppervlak teruggebracht van 3000 m² naar ongeveer 1000 m². Per saldo betekent dit een afname van ongeveer 2000 m². Ook zijn indirecte nabijheid van het plangebied geen kades en dergelijke aanwezig. Het plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

PLANGEBIED

Voor wat betreft het wateraspect mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen uitvoerbaar is. Het plan zal in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro aan het hoogheemraadschap worden voorgelegd om deze conclusie te bevestigen.

CONCLUSIE

4.9

Archeologie en cultuurhistorie

WET- EN REGELGEVING

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde ‘veroorzakersprincipe’. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft sinds 1 januari 2012 geleid tot een wijziging van artikel 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Archeologie

ONDERZOEK

Naar de archeologische waarden in de gemeente heeft nader onderzoek plaatsgevonden door Cultureel Erfgoed Noord-Holland. De resultaten zijn neergelegd in de vastgestelde nota ‘Beleidsnota Cultuurhistorie’ (2012). In het grootste deel van Waarland geldt dat archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven bij ontwikkelingen vanaf 2500 m² en op een grotere diepte dan 50 cm. Ook binnen het plangebied geldt dit regime. De nieuwe verharding en woningen zullen een oppervlakte van circa 1000 m² bedragen. Het plan vormt daarmee geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek.



Figuur 10. Fragment archeologische waardenkaart
(bron: gemeente Harenkarspel)

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland staan wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen elementen aangegeven waar rekening mee dient te worden gehouden. Net buiten het plangebied, aan de Veluweweg 20 is een stolpboerderij aanwezig die wel op de cultuurhistorische waardenkaart staat aangegeven. Het onderhavige plan heeft op de cultuurhistorische waarde van dit gebouw geen invloed.

In het beeldkwaliteitsplan dat als separate bijlage is bijgevoegd, is de historische ontwikkeling van het dorp Waarland en haar omgeving beschreven.

Onderhavig plan mag ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.10

Duurzaamheid

De gemeente Schagen hecht grote waarde aan duurzaamheid. Het plan draagt hieraan bij, doordat het gaat om een herinvulling van een gebied waar eerst kassen stonden. Het plan gaat daarbij uit van een groene invulling. De drie nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van de energieprestaties. Het uitgangspunt daarbij is duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen draait om energie-efficiency, waterbesparing en duurzaam materiaalgebruik. Het zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat, en voor een forse energiebesparing. Duurzaam bouwen verdient zich daarom in veel gevallen ruimschoots terug.

Om duurzaam te bouwen kan diverse maatregelen worden gekozen. Voor de keuze van deze maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de menukaart Duurzame woningbouw nieuwbouw. De kaart is te raadplegen via www.servicepuntduurzameenergie.nl.

4.11

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Voorliggend bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De bouw van de woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

De milieueffecten van de bouw van de woning zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

CONCLUSIE

Ten gevolge van het bestemmingsplan zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wro en het Bro.

Op grond van artikel 3.1.3 van het Bro moet een bestemmingsplan worden uitgewerkt in:

- een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
- bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
- voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Ook moet op grond van artikel 3.1.6 van het Bro een bestemmingsplan samengaan met een toelichting waarin ten minste zijn opgenomen:

- een onderbouwing van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen;
- de resultaten van de (noodzakelijke) voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken;
- de resultaten van het overleg en de inspraak op grond van artikel 3.1.1 van het Bro.

Op grond van artikel 1.2.1 van het Bro (in werking getreden op 1 januari 2010) moet het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld worden. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden uitgewerkt in een zogenoemde GML. In de GML is er een koppeling tussen de kaart, regels en toelichting (het bestemmingsplan) gemaakt. Deze koppeling van de kaart, regels en toelichting is de zogenoemde verbeelding van het bestemmingsplan. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden opgesteld overeenkomstig de RO-standaarden:

- Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012).
- Standaard toegankelijkheid ruimtelijke instrumenten (STRi2012).
- Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012).

Het voorliggende bestemmingsplan is zo opgesteld dat het bestemmingsplan digitaal beschikbaar gesteld kan worden. Dit betekent dat:

- alle verschillende onderdelen van de kaart een zogenoemde IMRO2012-code hebben;
- de digitale kaart is opgesteld volgens de standaardtechniek voor uitwisseling GML;
- de regels overeenkomstig de SVBP2012 zijn opgesteld;
- de toelichting en regels digitaal aan de kaart zijn gekoppeld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wabo is een deel van de Wro opgenomen in de Wabo.

Op grond van de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning ingevoerd. In de omgevingsvergunning worden verschillende vergunningstrajecten (zoals bouwvergunning, milieuvergunning etc.) gebundeld. In artikel 2.1 van de Wabo is een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Op grond hiervan is voor een gebruik dat op grond van een bestemmingsplan niet is toegestaan een omgevingsvergunning noodzakelijk.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Terinzageleggingsfase

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen.

Vaststellingsfase

Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan de zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de Inspectie voor Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

Het voorliggende plan is er op gericht de ontwikkeling van drie woningen ter plaatse van een voormalig kassenbedrijf mogelijk te maken. Wat betreft de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij de SVBP2012 en bij het bestemmingsplan Waarland.

Hieronder worden de bestemmingen die in het plan zijn opgenomen kort besproken.

Centrum

Binnen het plangebied zijn kleine stukjes achtertuin van woningen aan de Kerkstraat bestemd als 'Centrum'. Deze bestemming sluit aan bij die in het vigerende bestemmingsplan voor deze woningen. De hoofdgebouwen liggen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Waarland en stukjes achtertuin in het onderhavige bestemmingsplan. Voor de toepasbaarheid en eenduidigheid van de bestemmingsregels komt de gekozen bestemming overeen met die in het bestemmingsplan Waarland. Ook de bestemmingsregels komen daarom overeen. Op dit stuk grond mogen alleen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Doordat er geen bouwvlak in het plan is aangegeven, mogen er geen hoofdgebouwen worden gebouwd. Omdat de percelen aan de Kerkstraat in twee bestemmingsplangebieden liggen, moet bij de toepassing van de regels rekening worden gehouden met de regels die gelden voor de bij-

behorende woningen. Onder meer geregeld is de totale gezamenlijke oppervlakte die aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen hebben. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen bij het onderhavige plan alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “erf”.

Groen

Het centrale groengebied aan De Oude Weid heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen. Dit groen heeft een openbaar karakter. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 2 m toegestaan.

Woongebied

De te realiseren woningen in het plangebied vallen in de bestemming ‘Woongebied’. Deze bestemming komt overeen met de bestemming ‘Woongebied’ in het bestemmingsplan Waarland. In deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. De plaats van de hoofdgebouwen wordt gestuurd via de in het plan opgenomen aanduiding “gevellijn”. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd in de gevellijn. Met het oog op de gewenste beeldkwaliteit regelen wij via een aanduiding op de verbeelding en in de planregels het toegelaten aantal bouwlagen. Van een bouwperceel mag ten hoogste 50% worden bebouwd. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen alleen achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn tevens regels ten aanzien van de maten opgenomen. Zo is er bijvoorbeeld een maximaal gezamenlijk oppervlak in de bouwregels opgenomen, afhankelijk van de oppervlakte van de bouwpercelen.

Overig

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld en ook de ‘Algemene afwijkingsregels’ zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. Deze regels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen, zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

Uitvoerbaarheid



Op basis van artikel 9, lid 2 Bro bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Tevens is een paragraaf over handhaving van het plan toegevoegd.

6.1

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de periode vanaf 27 februari 2014 tot en met 8 april 2014 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging is 1 inspraakreactie ingediend en zijn 4 overlegreacties binnengekomen. Op de ingekomen reacties wordt ingegaan in de Reactienota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan “Kerkstraat 1 te Waarland”. Deze is als bijlage bijgevoegd. Het plan is naar aanleiding van de reacties op een aantal onderdelen aangepast. De wijzigingen zijn aangegeven in de reactienota. Naar aanleiding van het voorgaande mag het plan maatschappelijk uitvoerbaar worden geacht.

6.2

Economische uitvoerbaarheid

De Grondexploitatiewet stelt als onderdeel van de Wro een gegarandeerd kostenverhaal als eis aan bestemmingsplannen. Daarom maakt een zogenaamd exploitatieplan verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan, tenzij het kostenverhaal op een andere wijze is gegarandeerd.

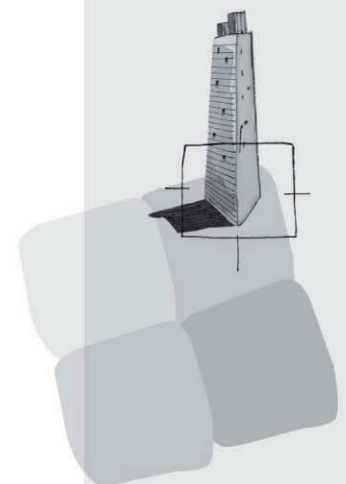
De gronden zijn in eigendom van de heer Pancras en ook de planrealisatie wordt door de heer Pancras uitgevoerd. Voor de inrichting van de openbare ruimte en eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd. Er is daarom geen noodzaak tot het opstellen van een exploitatieplan.

Colofon

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.
de heer drs. M. Mosterman

Projectnummer
113.23.02.07.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort