

Volleringweg 32, Waarland

Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld
Gemeente: Schagen
ID-code: NL.IMRO.0441.BPWLDVOLWEG32-VA01
datum 17 december 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Het project.....	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	9
3.1	Inleiding.....	9
3.2	Rijksbeleid.....	9
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	10
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	11
3.4.1	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	11
3.4.2	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	11
3.4.3	Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)	11
3.4.4	Omgevingsvisie Schagen	12
3.4.5	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	12
3.5	Conclusie beleidskader	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1	Archeologie	13
4.2	Cultuurhistorie	14
4.3	Bodemkwaliteit	14
4.4	Water.....	14
4.5	Natuur	15
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	16
4.7	Sputzonering	16
4.8	Verkeer en parkeren	17
4.9	Geluid	17
4.10	Luchtkwaliteit.....	18
4.11	Externe veiligheid.....	18
4.12	Duurzaamheid	18
4.13	Molenbiotoop.....	19
4.14	M.e.r.-beoordeling.....	19
4.15	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5	Juridische planbeschrijving	21
5.1	Algemeen.....	21
5.2	Verbeelding	21
5.3	Planregels	21
5.4	Handhaafbaarheid	23

6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
7.2	Procedure bestemmingsplan	25

1 Inleiding

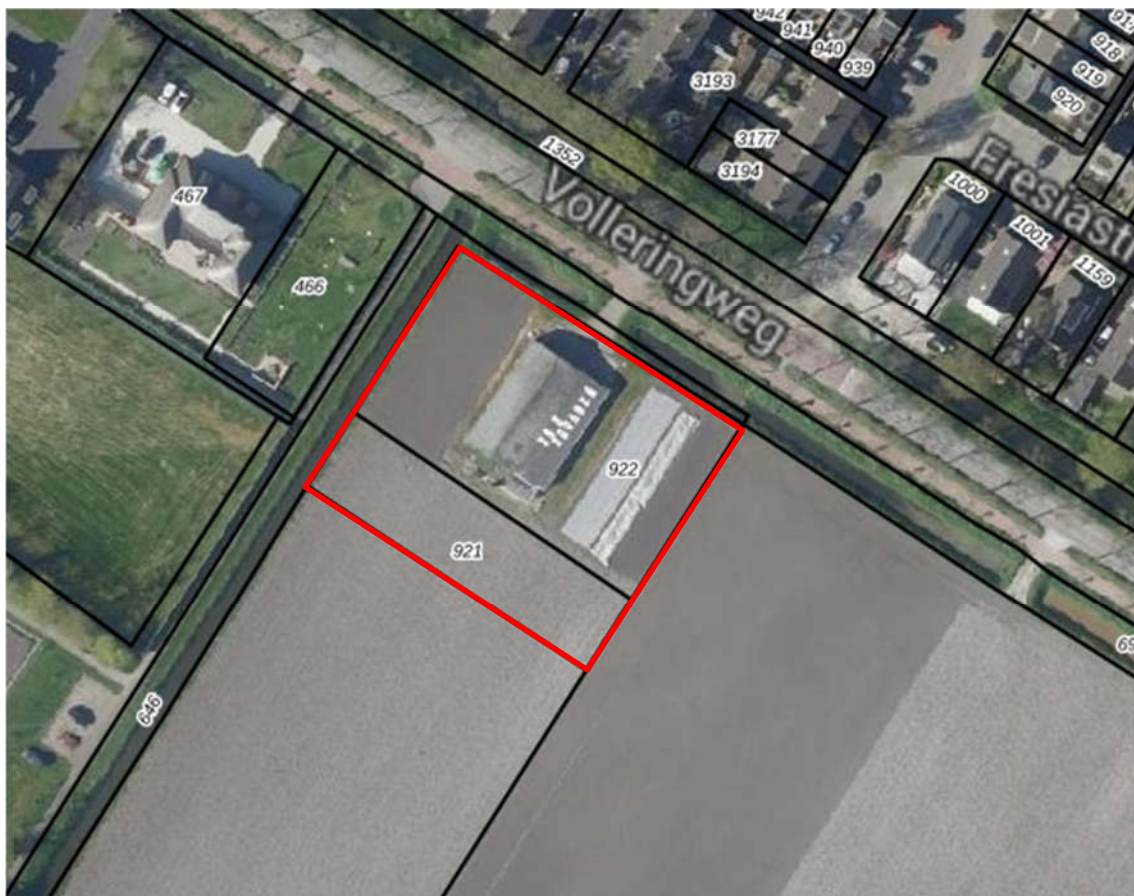
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie Volleringweg 32 de bestaande schuur te slopen en een vrijstaande woning te realiseren. In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Agrarisch waarbij de schuur is aangeduid als 'veldschuur'. Het voornemen in strijd met het bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging plangebied

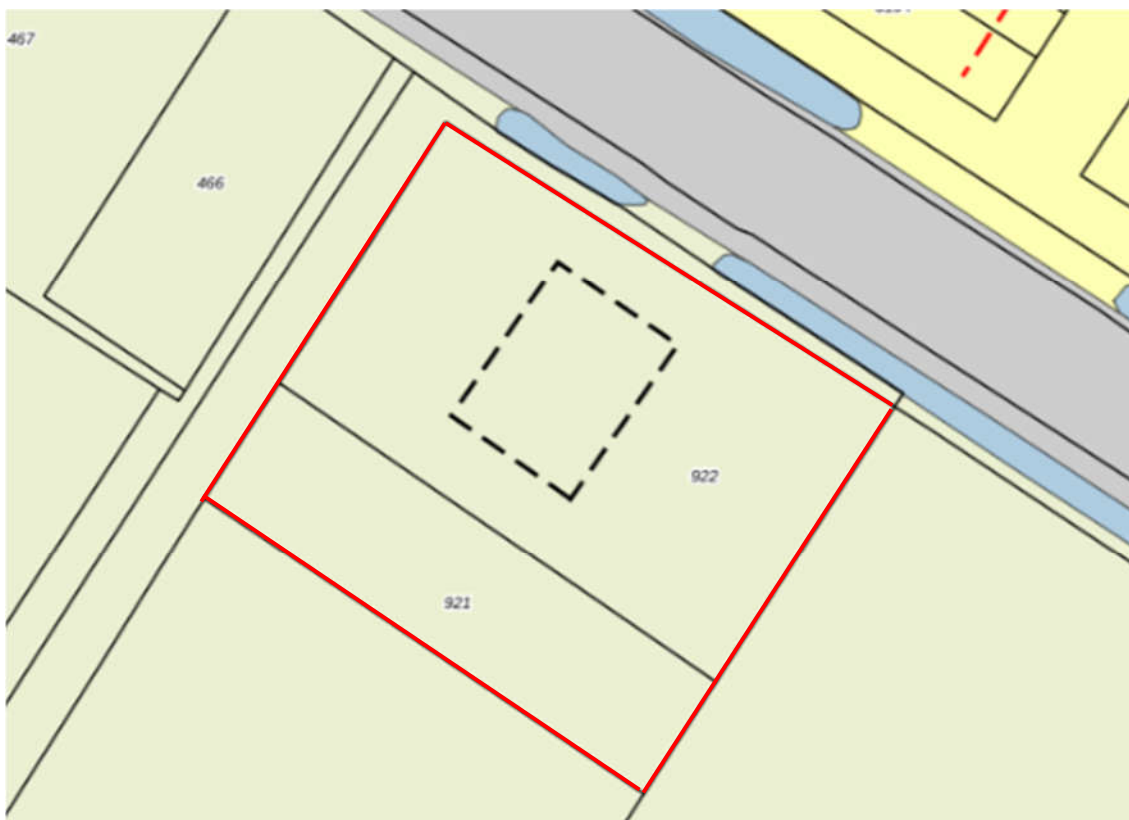
Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern van Waarland. Het betreft het kadastraal perceel Harenkarspel K922. In verband met het aspect spuitzonering (zie paragraaf 4.7) is ook het perceel K921 binnen het plangebied opgenomen.



Afbeelding 1.1: luchtfoto plangebied met kadastrale grenzen

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In dit bestemmingsplan hebben de gronden van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Voor de aanwezige schuur geldt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'.



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

In aanvulling op het bestemmingsplan Waarland geldt ter plaatse van de projectlocatie 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 uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

De Volleringweg is een belangrijke ontsluitingsweg van Waarland en kent een groen karakter met bomen aan beide zijden van de weg. Vanaf de Hogebrugweg kent de Volleringweg een open karakter, de bebouwingsdichtheid neemt toe richting de bebouwingskern van Waarland. De aanwezige woningen hebben een individueel karakter en staan op groene erven.

De Volleringweg kenmerkt zich aan de zuidzijde door bebouwing in kleine clusters en open delen. Het plangebied maakt onderdeel uit van een cluster met de recent gebouwde woningen op de percelen Volleringweg 26 en 28. De aanwezige woningen hebben een individueel karakter en staan op groene erven.

Op de locatie staat in de huidige situatie een voormalige landbouwschuur van ruim 400 m² groot. Het betreft een verouderde schuur met asbest dakbeplating. De afgelopen jaren is de schuur als hobbyschuur gebruikt. De omliggende gronden zijn in gebruik als moestuin.



Afbeelding 2.1: Foto huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De schuur is niet meer in gebruik. Het voornemen is om de schuur te slopen en op de locatie een vrijstaande woning te realiseren. Hiermee kan een nieuwe toekomstbestendige functie worden gegeven aan de locatie, waarbij invulling worden gegeven aan de grote woningbehoefte en verval van de schuur worden voorkomen. Een woning kan op deze locatie, grenzend aan de kern van Waarland, stedenbouwkundig en landschappelijk goed worden ingepast.

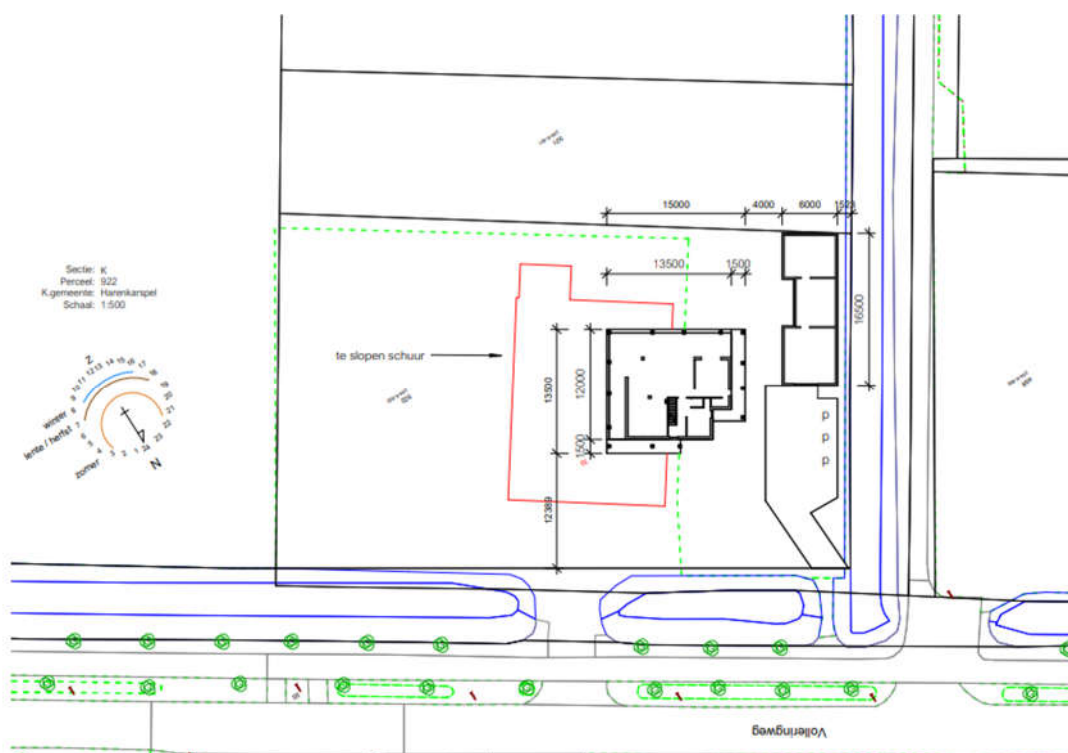
Belangrijke waarden in het landelijk gebied is o.a. zicht vanaf wegen over het landschap en op historische objecten. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt hier aan bijgedragen doordat sprake is van een afname in bebouwd oppervlak. Door de nieuwe woning te positioneren aan de noordwestzijde van het perceel neemt de openheid en het zicht op de poldermolen Waarland toe.

Circa 1.050 m² van het perceel krijgt een woonbestemming (30 meter breed en 35 meter diep). De overige gronden (circa 1.235 m²) blijven agrarisch bestemd en als zodanig in gebruik.

Er ligt een schetsontwerp voor de woning. Het wordt een levensloopbestendige woning. Deze zal moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak van 14 meter breed en 12 meter diep. Voor de voorgevelrooilijn is aangesloten bij de bestaande woning aan de Volleringweg 26 en 28.

De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4 meter en 8,5 meter. Onder voorwaarden kan voor een deel van het hoofdgebouw een hogere goothoogte worden toegestaan. In de regels is verder aangesloten bij de bouwregels uit het bestemmingsplan 'Waarland'. Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'erf'.

Op afbeelding 2.2 is de situatietekening weergegeven.



Afbeelding 2.2: Situatietekening

In de huidige situatie zijn 2 dammen aanwezig die toegang geven tot het perceel. De dam aan de noordwestzijde zal iets worden verplaatst en toegang geven tot het woonperceel. De grote dam zal naar het zuidoosten worden verplaatst en toegang geven tot het agrarisch perceel.

Uitgangspunt is een houten woning met stenen plint. Omdat er enkel een schetsontwerp voorhanden is dat nog nader wordt uitgewerkt, zijn voor de realisatie van de woning specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld waar een bouwplan bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan wordt getoetst. De criteria zijn hieronder opgesomd:

Ligging

- per kavel of erf is er één hoofdmassa
- hoofdbebouwing is georiënteerd op de weg
- bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie; aan de achterzijde van het erf en tenminste 1 meter terug van de voorgevelrooilijn

Massa

- gebouwen in één laag met een kap
- de hoofdmassa is eenvoudig

- aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel
- bijgebouwen en overkappingen zijn qua uitstraling en volume ondergeschikt
- dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak

Detaillering

- eenvoudige hoofdvormen, in vlakken zelfstandig en verticaal
- de detaillering is rijk en gevarieerd
- reclame-uitingen zijn in beginsel niet toegestaan

Materiaal en kleur

- de massa van gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen, hout en glas
- kleuren zijn natuurlijk en gedekt
- erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.

Het schetsontwerp voor de woning is medio juli 2024 voor een pre-advies voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Schagen (welstandscommissie). Zij hebben een positief advies uitgebracht. Het schetsontwerp past binnen de kaders van het bestemmingsplan zodat het schetsontwerp, na vaststelling van dit bestemmingsplan, verder kan worden uitgewerkt.



Afbeelding 2.3: Visualisaties schetsontwerp

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 dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte op een perceel binnen een dorpslint, grenzend aan bestaand stedelijk gebied. De woning zal voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt. Een bestaande schuur wordt gesloopt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRs

d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het bebouwd oppervlak af en wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte via particulier opdrachtgeverschap.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project

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

Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

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

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Een kern is in de Omgevingsverordening NH2020 gedefinieerd als een "gebied met aaneengesloten of op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing, die is geconcentreerd tot een samenhangende structuur, ten behoeve van overwegend stedelijke functies". Het plangebied wordt als onderdeel van de kern aangemerkt. Tevens is het gelegen aan het dorpslint van de Volleringsweg.

In het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4.1) is de afspraak gemaakt dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Er wordt

met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De kernwaarden van het ensemble West-Friesland West worden niet aangetast. Omdat sprake is van een afname in bebouwd oppervlak, wordt de openheid en het zicht op het landschap versterkt. Er wordt met de oriëntatie van de woning aangesloten op de ruimtelijke drager; de Volle-ringweg. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven wordt met de positie van de woning aangesloten bij woningen in de directe omgeving. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

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

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

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op een kleinschalig woningbouwplan op een locatie binnen de bebouwde kom van Waarland. Het plan is passend binnen het regionaal Woonakkoord.

3.4.2 *Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)*

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben in 2015 overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieu tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand stedelijk gebied zijn.

Betekenis voor het project

In het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4.1) is de afspraak gemaakt dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.4.4 Omgevingsvisie Schagen

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de grote behoefte aan woningen. Omdat er met het toevoegen van 1 woning sprake is van een klein plan is het opnemen van een deel goedkope koop of sociale huur niet aan de orde.

3.4.5 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen. Voor bijzondere ontwikkelingen (nieuwe stedelijke ontwikkelingen van toevoegingen van meer dan 12 woningen en/of uitbreiding met meer dan 500m² van een gebouw geldt) dat een beeldkwaliteitsplan moet worden opgesteld.

Betekenis voor het project

Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan is er geen noodzaak voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Voor de realisatie van een woning op deze locatie zijn specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld waar een bouwplan bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan wordt getoetst. Zie paragraaf 2.2.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een bijzonder welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

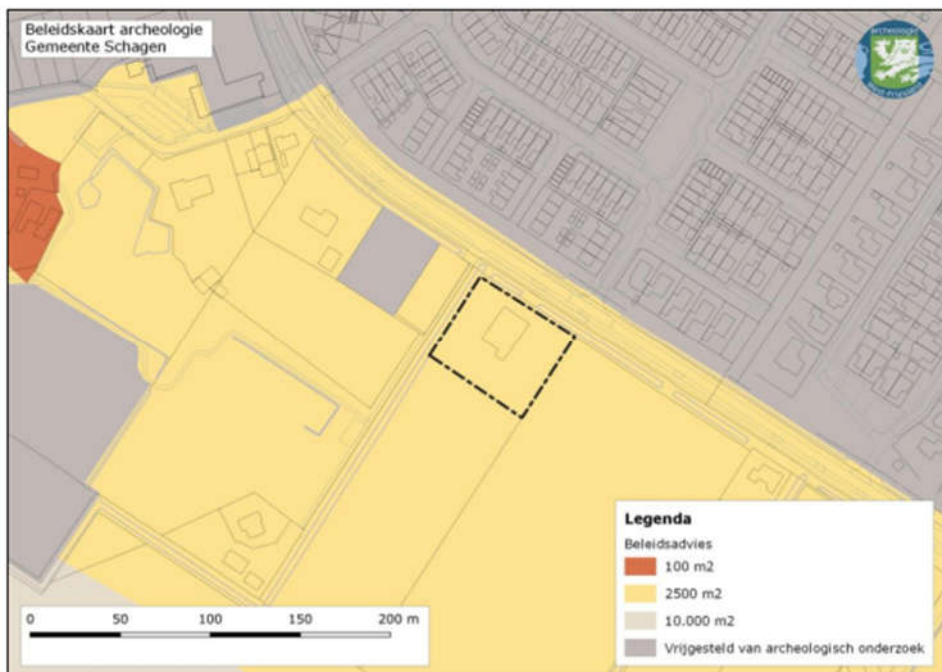
In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. Archeologie West-Friesland heeft een update van de beleidskaart archeologie vervaardigd. Deze kaarten met toelichting zijn op 20 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen.

Betekenis voor het project

Op grond van de beleidskaart kan de conclusie getrokken worden dat het om een gebied met een lage verwachting van archeologische waarden gaat (zie afbeelding 4.1). De beleidskaart geeft aan dat archeologisch onderzoek op deze locatie pas nodig is bij plannen groter dan 2.500 m². Deze verstoringsnorm wordt niet overschreden. In de quickscan van Archeologie West-Friesland¹ volgt dat archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ter bescherming van de eventueel aanwezige waarden is wel een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 4.1: Uitsnede beleidskaart archeologie

¹ Archeologische quickscan Volleringweg 32 Waarland, Archeologie West-Friesland, 28 november 2023

Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. In december 2022 is een cultuurhistorische elementenkaart vastgesteld

Betekenis voor het plan

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden. Dit is bevestigd in de quickscan van Archeologie West-Friesland.

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 uitgevoerd². Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. In de boven- en ondergrond is sprake van zeer lichte verhogingen met bestrijdingsmiddelen. In het grondwater zijn geen verhogingen aangetoond met de geanalyseerde parameters. De aangetoonde asbestconcentraties blijven onder de norm. De aangetoonde concentraties met bestrijdingsmiddelen in de grond geven eveneens geen aanleiding tot aanvullend onderzoek en zijn in het grondwater niet aangetoond. Gezien de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. De gehanteerde onderzoekstrategie geeft een duidelijk beeld van de kwaliteit van de boven- en ondergrond inclusief het grondwater. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.4 Water

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

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

² Verkennend bodem- en asbestonderzoek Vollerlingweg 32 Waarland, Bodembemonstering BV, december 2023

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het HHNK in het kader van de watertoets via www.de-watertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure wordt gevolgd voor de watertoets. Reden is de verplaatsing van de twee dammen. In dit kader wordt aanvullend advies door HHNK uitgebracht.

Als gevolg van het bouwplan vindt er naar verwachting een afname aan verhard oppervlak plaats. De aanwezige schuur heeft oppervlak van circa 400 m². Daarnaast is het voorerf verhard met betonplaten. De schuur en betonverharding zal worden verwijderd. Het precieze oppervlak aan verharding in de nieuwe situatie is nog niet bekend.

Hemelwater wordt direct afgekoppeld naar de bestaande watergang langs de Volleringsweg. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd. HHNK raadt aan om terughoudend om te gaan met uitlogende materialen zoals koper, lood en zink.

Er wordt niet gebouwd in een beschermingszone van een waterkering.

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

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 9 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden. 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.

Omdat het plan betrekking heeft op slechts één woning kan, gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden ook op voorhand worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verhoogde stikstofdepositie in de aanlegfase en gebruiksfase. De stikstofdepositie die uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de 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.

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

Voor door de Wet natuurbescherming beschermde (verblijfplaatsen van) vogels, reptielen, amfibieën, zoogdieren, vaatplanten, vissen, dagvlinders en/of libellen zijn niet aangetroffen. Vanuit

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier d.d. 15 november 2023

⁴ Quickscan flora en fauna Volleringsweg 32 in Waarland. Elsken Ecologie, 8 mei 2023

soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bedrijfsuitbreiding. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden.

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

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

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

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Spuitzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de bestrijdingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Het uitgangspunt dat volgt uit jurisprudentie is dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en percelen waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.

Betekenis voor het project

Omdat de teelt van opgaande gewassen binnen het bestemmingsplan niet is toegestaan, kan (conform de feitelijke situatie) enkel teelt plaatsvinden waarbij neerwaarts wordt gespoten met gewasbeschermingsmiddelen.

Uit vaste rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 m tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen voor fruitteelt worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht. Het is mogelijk deze afstand te verkleinen indien daaraan een deugdelijke motivering ten grondslag ligt. De afstand van 50 meter is gebaseerd op het toenmalige beleid van de provincie Gelderland voor de toelating van nieuwe gevoelige functies nabij boomgaarden en boomteeltpercelen. In tegenstelling tot akkerbouw en bollenteelt is hierbij sprake van opwaarts en/of zijwaarts spuiten.

Ten tijde van dat beleid gold op grond van artikel 13 van de Gewasbeschermingsmiddelenwet 1963, het daarop gebaseerde Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en de bijbehorende Regeling testmethoden driftarme doppen Lozingenbesluit open teelt en veehouderij, een verplichting om driftreductie toe te passen van minimaal 50%. Op grond van het huidige Activiteitenbesluit dient standaard een driftreducerende techniek te worden gehanteerd van minimaal

75%, een norm die kortom de helft strenger is geworden, waardoor bedoelde afstand van 50 meter thans in principe kan worden gehalveerd tot 25 meter. Gelet op de omstandigheid dat bedoeld beleid betrekking had op teelt in boomgaarden en boomteelt, waarbij opwaarts of zijwaarts wordt gespoten, kan bedoelde afstand van 25 meter in principe nogmaals worden gehalveerd tot 12,5 meter op het moment dat uitsluitend sprake is van neerwaarts spuiten zoals in akkerbouw, sierteelt (zoals bloemen en/of bloembollen) of tuinbouw.

Voor een goed woon- en leefklimaat kan op deze locatie daarom worden volstaan met het hanteren van een buffer van 12,5 meter. Dit is op de verbeelding van dit bestemmingsplan vertaald met de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone'. Het perceel K922 is in eigendom. Met de eigenaar van het perceel K921 is de afspraak gemaakt dat binnen een zone van 12,5 meter van de woonbestemming niet gespoten wordt met chemische gewasbeschermingsmiddelen.

Er is geen sprake van een situatie waarbij onaanvaardbare effecten op de gezondheid van de toekomstige bewoners binnen het plangebied zouden kunnen worden verwacht als gevolg van gebruik van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De Volleringweg is een dorpsontsluitingsweg waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. De nieuwe woning wordt via een (te verplaatsen) dam ontsloten. De grote dam wordt verplaatst naar het zuidoosten zodat ook de agrarische gronden bereikbaar blijven. In de extra parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien met een reservering van parkeerruimte voor minimaal 3 auto's.

4.9 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

De Volleringweg is een weg waarop een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. De weg heeft daarmee een wettelijke geluidzone. De geluidbelasting op de beide bouwvlakken waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden is door middel van een akoestisch onderzoek⁵ in beeld gebracht.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB met aftrek conform artikel 110 van de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 54 dB. De grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen bij de bron of in de overdracht stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard. De woning beschikt over een geluidluwe gevel. Voor de woning zal een hogere waarde worden vastgesteld.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Volleringweg Waarland, Soundforce One, 9 november 2023

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Betekenis voor het project

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

4.11 Externe veiligheid

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

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart op de website www.atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig.

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

4.12 Duurzaamheid

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

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

Betekenis voor het project

De woning zal minimaal voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Uitgangspunt is echter de bouw van een volledig energieneutraal huis. De woning wordt niet aangesloten op het gasnet maar voorzien van een warmtepomp of WKO-installatie.

4.13 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:

$H = X/n + c * z$, 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 ruwe 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 woning ligt op circa 285 meter afstand van de molen. Gelet op de bomen en bebouwing aan deze zijde van de molen kan dit als gesloten gebied worden aangemerkt.

De molenbiotoopformule is dan als volgt: $285/50 + 0,2 * 13 = 8,3$ m. Op basis van de uitkomst van de molenbiotoopformule wordt geconcludeerd dat een bouwhoogte van 8,3 meter voor de te realiseren woning in relatie tot de windvang van de molen aanvaardbaar is. Omdat de molen circa 1,5 meter hoger staat dan het toekomstig peil binnen het plangebied, is een maximum bouwhoogte van 8,5 m aanvaardbaar.

Het zicht op de molen vanaf de Volleringsweg zal met de ontwikkeling verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Met een bouwhoogte van maximaal 8,5 meter ontstaat geen negatief effect op de windvang van de molen. Doordat het bebouwingsoppervlak wordt verkleind in vergelijking tot de huidige schuur, ontstaat meer openheid en een verbetering van het zicht op de molen.

4.14 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

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

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

4.15 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Wonen - 3

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

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan 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

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch

Een deel van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bouwen niet toegestaan. Binnen de gebiedsaanduiding 'milieuzone – spuitzone'

- Artikel 4: Wonen - 3

Binnen de bestemming 'Wonen - 3' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één vrijstaande woning is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 4 respectievelijk 8.5 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en de gebruiksregels is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Waarland en het parapluplan 1^e tranche.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 4

Voor de locatie geldt 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 6: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 7: 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 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven onder welke voorwaarden beroep en bedrijf aan huis is toegestaan en welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Als strijdig gebruik is o.a. aangemerkt: het ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – spuitzone' toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen.

- Artikel 9: 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 10: 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 11: Slotregel

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

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Volleringweg 32, Waarland', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor wordt een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

De directe buren zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het plan voorgelegd aan de provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

7.2 Procedure bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 27 december 2023 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn twee ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn beschreven in de Nota van wijzigingen die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.