

Bestemmingsplan Weelweg - Beemsterboerweg te Waarland

Bestemmingsplan Weelweg - Beemsterboerweg te Waarland

TOELICHTING

	Status: vastgesteld 26 september 2016 NL.IMRO.0441.BPWLDWEELW30BEEMBW-VA01 Opgesteld door: John Dekker A&O
--	---

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK 1 INLEIDING BLZ. 4

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE BLZ. 7

- 2.1 De omgeving en het landschap
- 2.2 Voorwaarde 'Ruimte voor Ruimte' regeling

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER BLZ.14

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN BLZ. 19

- 4.1 Ecologie
- 4.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.3 Water
- 4.4 Milieuzonering
- 4.5 Bodem
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Duurzaamheid
- 4.10 Externe veiligheid
- 4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING BLZ. 28

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID BLZ. 29

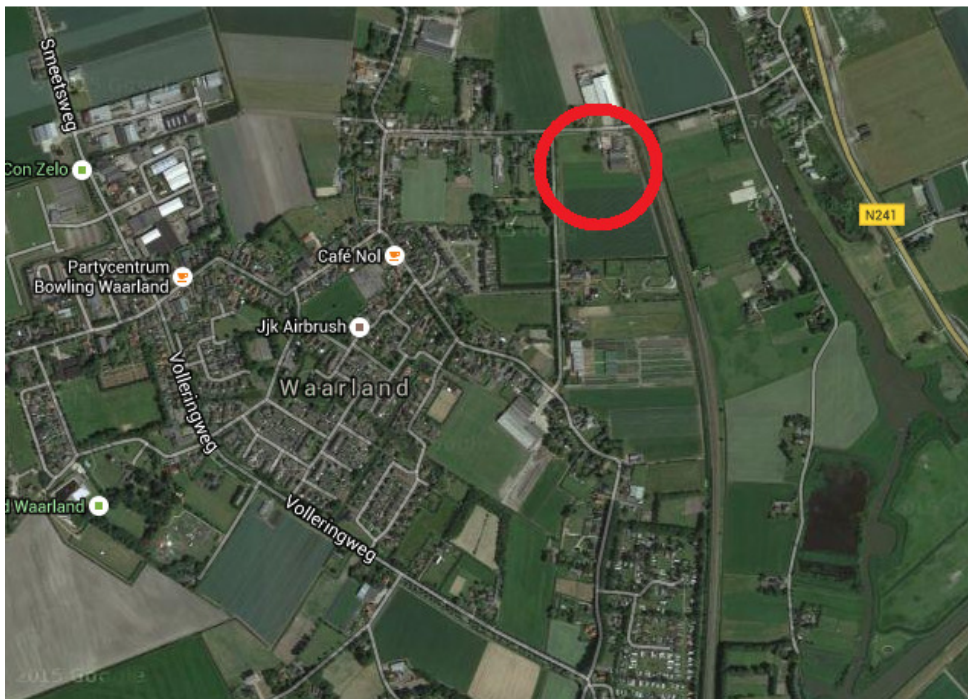
- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Weelweg 30 in Waarland ligt het agrarisch bedrijfsperceel van Handelsmaatschappij J.C.N. Stoop (hierna: de initiatiefnemer). De initiatiefnemer heeft het voornemen om in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' de bedrijfsactiviteiten te beëindigen, de agrarische opstallen (met uitzondering van de woning) te slopen en op de naastgelegen gronden gelegen aan de Weelweg en de Beemsterboerweg in Waarland, aansluitend op het bestaande dorpslint, vier kavels voor vrijstaande woningen te ontwikkelen.

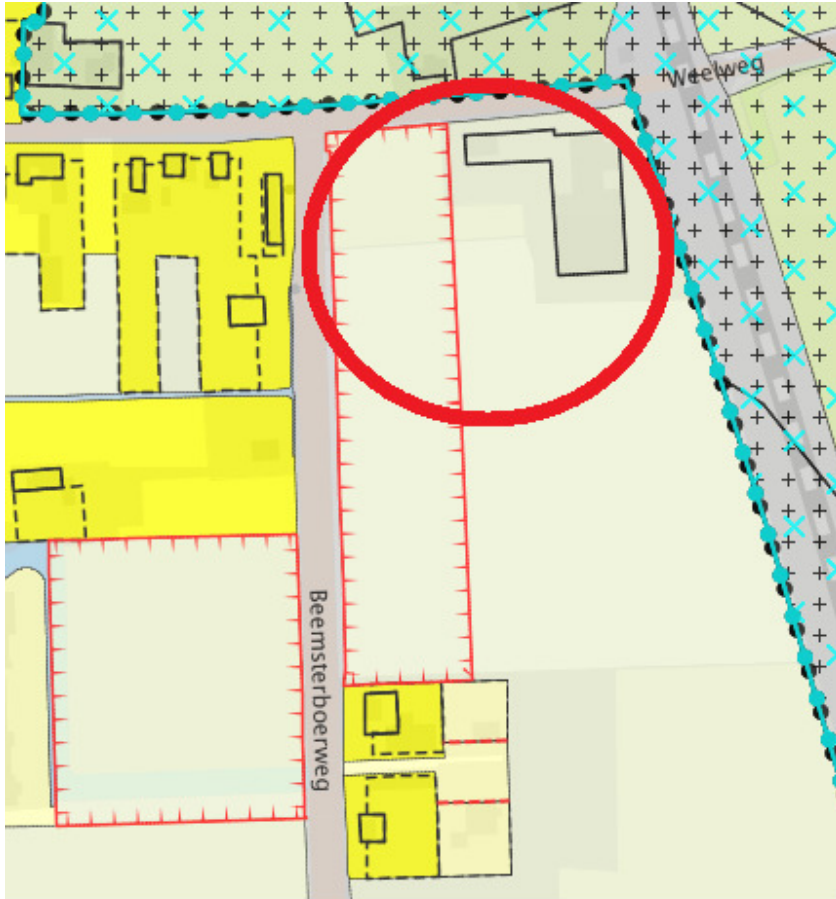
De locatie van het plan is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied

1.2 Geldende bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "Waarland". De locatie heeft de bestemming "Agrarisch", met de aanduiding "bouwvlak" en is gedeeltelijk voorzien van de gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1", zoals te zien op figuur 2.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan waarland

De gebiedsaanduiding "Wro-zone wijzigingsgebied 1" maakt het mogelijk om de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in de bestemming "Wonen" en hier een nader te bepalen aantal woningen te realiseren in het kader van 'Ruimte voor Ruimte' projecten. Ook zit er in het bestemmingsplan een wijzigingbevoegdheid om het perceel Weelweg 30 naar de bestemming "Wonen" te wijzigen. De initiatiefnemer wenst zijn woonkavel echter iets anders vorm te geven dan binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk is.

Om deze reden is de gewenste ontwikkeling alleen mogelijk te maken met een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft daarom een regeling die dit 'Ruimte voor Ruimte' project mogelijk maakt, de bestemming van de bestaande woning aan de Weelweg 30 wijzigt van "Agrarisch" naar "Wonen" en het agrarische bouwvlak wegbestemt.

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2

BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

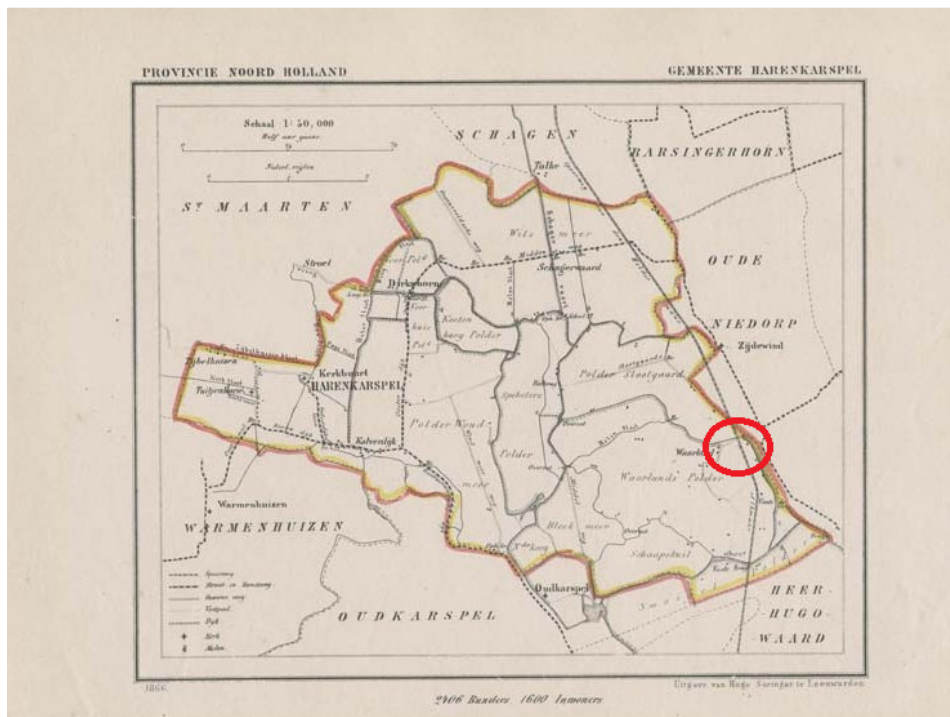
In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.1 De omgeving en het landschap

Het Westfriesche landschap, waarbinnen ook de Beemsterboerweg en de Weelweg zijn gelegen, was in de vroege Middeleeuwen een veengebied. In deze vroege Middeleeuwen is het veen ontgonnen, waarbij het gebied systematisch werd ingericht in lange strookvormige percelen. Door ontginning daalde het maaiveld. In deze periode werd het zeer noodzakelijk om bestaande kaden te verhogen en op plaatsen waar getijdegeulen waren ontstaan, nieuwe dijken aan te leggen. In het midden van de 13e eeuw werden “echte” waterkerende dijken aangelegd, zoals bijvoorbeeld de Westfriesche Omringdijk. Vanaf de 16de eeuw werd ook begonnen met het bedijken en droogmaken van de natuurlijke meren (Kerkmeer, Dergmeer, Woudmeer, de Sloopgaard en het Witsmeer). Ook de polder Sloopgaard, waar het plangebied in is gelegen, is daaruit ontstaan. In figuur 3 is de omgeving van het plangebied in 1866 te zien.

Het dorp Waarland is ontstaan als nieuwe bewoningsas bij het voortschrijden van de ontginning van de veengebieden. De oorspronkelijke bebouwing is gelegen aan de Veluweweg en Hogebrugweg. Het plangebied is gelegen aan een ontginningsas die aantakt op de Veluweweg.

De Beemsterboerweg is aangelegd rond 1950. De kaarten laten zien dat de grootste ontwikkelingen bestonden uit schaalvergroting in de verkaveling en de aanleg van de provinciale weg. Alsmede de groei van het dorp Waarland van verspreide lintbebouwing naar een echte kom waarbij planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden.



Figuur 3 Gemeente Harenkarspel 1866

Verkaveling

Het plangebied ligt in het oude zeeleigebied in de polder Slootwaard aan een ontginningslint ten oosten van het dorp Waarland. De verkaveling in de directe omgeving van het plangebied is van oorsprong opstrekkend, maar door herverkaveling is een onregelmatige blokverkaveling ontstaan.

Groen- en waterstructuur

Buiten de dorpen, in het landelijk gebied, komt incidenteel opgaande singelbeplanting voor bij agrarische bedrijven en woonerven en komen er enkele bosclementen voor. De wegen worden veelal begeleid door een laanbeplanting van bomen aan één of twee zijden van de weg en worden eveneens begeleid door sloten. De (woon)erven zijn veelal voorzien van een beplanting van bomen op het voorerf en een dichte singelbeplanting/ boombeplanting op de zijdelingse perceelgrenzen. Aan de achterzijde van de percelen is vaak geen beplanting aanwezig.

Het profiel van de Beemsterboerweg bestaat uit een asfaltweg met aan beide zijden een sloot, een laanbeplanting van bomen aan één zijde van de weg en beplanting op het voorerf rond de (bedrijfs)woningen (zie figuur 4 en 5). De boombeplanting en de sloten langs de Beemsterboerweg geven het profiel een duidelijke structuur. Haaks op de Beemsterboerweg liggen de blokvormige percelen die veelal worden gescheiden van elkaar door (smalle) sloten. De woningen hebben aan de zijde van de Beemsterboerweg en op de zijdelingse percelen deels opgaande beplanting.



Figuur 4 profiel van de Beemsterboerweg



Figuur 5 aanzicht op de Beemsterboerweg

Het profiel van de Weelweg bestaat uit een asfaltweg (zie figuur 6 en 7). Beplanting is alleen aanwezig bij sommige erven. Voorbij de kruising tussen de Weelweg en de Beemsterboerweg en daar waar de bebouwing dichter op elkaar staat is laanbeplanting aanwezig. Haaks op de Weelweg zijn de blokvormige percelen (zie figuur 8).



Figuur 6 profiel van de Weelweg, met links de te saneren bebouwing



Figuur 7 Profiel van de Weelweg



Figuur 8 blokvoormige percelen

Bebouwingskarakteristiek omgeving plangebied

De bebouwing in de directe omgeving van Waarland is in drie groepen in te delen. De eerste groep is de lintbebouwing waaruit het oorspronkelijke dorp Waarland bestaat. Daarnaast is bij het dorp sprake van planmatige uitbreidingen achter de linten en als laatste is er sprake van verspreid liggende, overwegend agrarische bebouwing in het landelijk gebied aan ruilverkavelingswegen en in-steekweggetjes. De bebouwing bestaat uit boerderijen (hier en daar stolpen), woonhuizen en bedrijven. De woonbebouwing heeft overwegend een individueel, kleinschalig en stenig karakter.

De lintbebouwing aan de Beemsterboerweg en de Weelweg bestaat uit individueel kleinschalige vrijstaande (bedrijfs)woningen met een verspringende rooilijn. De nokrichting van de bebouwing is wisselend evenals de bouwvorm. Deze bestaat uit één à twee bouwlagen met overwegend een zadel- of piramidekap met de nokrichting haaks of evenwijdig aan de weg. Het materiaal- en kleurgebruik is eenvoudig, traditioneel en stenig van karakter. De bedrijfswoning op het plangebied is geplaatst in deze wisselende rooilijn.

Visie op de inpassing van het plangebied

Met het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van het provinciale en gemeentelijke 'Ruimte voor Ruimte' beleid. Het planvoornemen betreft de beëindiging van het agrarisch bedrijf, waarbij ter compensatie voor de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing vier nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning blijft behouden en krijgt ook een woonbestemming

Het plangebied ligt in een gebied waar ten tijde van de ruilverkaveling diverse wegen beplant zijn en waar verschillende erfbepantingen voorkomen zowel op het voorerf als op de zijdelingse perceelsranden. De omgeving krijgt hierdoor een besloten sfeer. Op de achtergrens van de erven aan het lint is veelal geen beplanting, zodat er zicht is vanaf het erf op het achterliggende open gebied. Het profiel van de Beemsterboerweg met laanbeplanting en sloten is een kwaliteit voor het gebied. Bij een nieuwe invulling dient rekening gehouden te worden met deze structuur. Haaks op deze weg liggen de blokvormige percelen die veelal begrensd worden door smalle sloten. Deze aanwezige blokvormige verkavelingsstructuur moet behouden blijven en worden versterkt. De kavels van de woningen zullen op deze structuur worden afgestemd en worden begrensd door deels nieuwe sloten. Deze sloten voorzien tevens in de waterberging.

De locatie van de twee nieuwe woningen aan de Weelweg sluiten aan op het bestaande dorpslint. Er is een toekomstige ontwikkeling te verwachten van het doorzetten van al dan niet vrijstaande bebouwing langs het lint van de Beemsterboerweg. In het geldende bestemmingsplan Waarland wordt namelijk langs deze strook een planologische mogelijkheid geboden voor compensatiewoningen voor 'Ruimte voor Ruimte' verzoeken van elders uit de gemeente. Dat zit weliswaar niet in dit plan maar de stedenbouwkundige opzet van dit plan maakt een goede stedenbouwkundige toekomstige aansluiting door andere 'Ruimte voor Ruimte' verzoeken mogelijk.

De woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn conform de karakteristiek van het dorpslint op speelse wijze gepositioneerd en krijgen een individueel karakter. Er wordt ruimte gelaten voor het bouwen van aan- en uitbouwen, teneinde een individuele uitstraling te versterken. Een tweetal woningen wordt rondom door water omgeven

Het plan dient te leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit is de kern van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Door Avem architecten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat als bijlage 1 is opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woonbebouwing, en het geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van de bedrijfsbebouwing. In een voorstadium

is door het provinciale expertteam 'Ruimte voor Ruimte' positief geadviseerd over de storendheid van de bebouwing, de exploitatieberekening en het beeldkwaliteitsplan.

Samengevat zijn op grond van het beeldkwaliteitsplan de volgende uitgangspunten geformuleerd. De planologisch-juridisch relevante zaken zijn in dit bestemmingsplan vertaald:

Ligging

Situering:	Per kavel of erf is er één hoofdmassa; de voorgevel van de hoofdmassa is als volgt: - kavel 1 gericht naar de Weelweg - kavel 2 gericht naar de Weelweg of naar de Beemsterboerweg - kavel 3 & 4 gericht naar de Beemsterboerweg
Oriëntatie:	De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat; de kap van het hoofdgebouw staat overwegend haaks op de weg.
Rooilijn:	Verspringingen in rooilijn behouden.
Aan- en uitbouwen:	Aan- en uitbouwen liggen tenminste 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen aan de achterzijde van het erf en tenminste 3 meter terug van de voorgevelrooilijn.

Massa

Type:	Gebouwen zijn individueel en afwisselend.
Bouwvorm:	De woningen bestaan uit een onderbouw van maximaal 1 bouwlaag met een zadelpak. Kap kavel 2 is vrij. De hoofdmassa is eenvoudig.
Bouwhoogte:	Maximaal 10 meter.
Kapvorm:	Dakhelling tussen de 30 en 60 graden. Kap op aanbouw 1 meter lager dan nok hoofdgebouw. Wolfseinden zijn niet toegestaan.
Nokrichting:	De nokrichting is overwegend haaks op de weg, uitzondering hierop vormen de kap van een stolp of de kap van een kapberg.
Schaal:	Kleinschalig en landelijk.
Aan- en uitbouwen:	Aanbouwen, zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar onderdeel en zijn ondergeschikt, en in samenhang met de hoofdmassa.
Bijgebouwen:	Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa. De bijgebouwen zullen zorgvuldig vormgegeven moeten worden

Detailering

Oriëntatie:	De gebouwen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat.
Geleding:	Eenvoudig hoofdvolume met kleine accenten; De detailering is gevarieerd; Horizontale scheiding tussen onderbouw en kap wordt benadrukt.
Aan- & bijgebouwen:	Aan- uit- en bijgebouwen zijn qua architectuur in samenhang met het hoofdgebouw.
Raamopeningen:	Raamopeningen zijn verticaal en beperkt in grootte.

Materiaal en kleur

Gevels:	De massa van de gebouwen bestaat voornamelijk uit baksteen en/of houten delen en glas.
Daken:	Daken zijn voorzien van pannen (in gedekte kleuren) of riet.
Sfeer:	Gedekte kleuren en materialen toepassen en in overeenstemming met het kleur- en materiaalgebruik in de omgeving.
Detailering:	Grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur, bijvoorbeeld baksteen, houten beschot, dakpannen.

Diversen

Erfafscheidingen:	Voor de erfafscheiding ter plaatse van de openbare weg en het open landschap zijn uitsluitend groene erfafscheidingen toegestaan. De voorkeur gaat uit naar hagen (en/of struiken) van inheems beplantingen. De erfafscheiding zal zorgvuldig vormgegeven moeten worden.
-------------------	--

2.2 Voorwaarde 'Ruimte voor Ruimte' regeling

Aan het toepassen van een 'Ruimte voor Ruimte' regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. In de situatie van Weelweg 30 vindt een afname van 2.300 m² aan bebouwing plaats. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Ten behoeve van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling voor de omzetting en sloop bij Weelweg 30 zijn vier nieuwe woningen nodig.

De te slopen bebouwing op de locatie Weelweg 30 behoudt de agrarische bestemming maar het agrarische bouwvlak vervalt. De sloop is opgenomen als een voorwaardelijke verplichting bij de regels in dit bestemmingsplan. Hiertoe is een kaartje met de te slopen bebouwing opgenomen als bijlage 1 bij de regels. De voorwaardelijke verplichting ziet erop toe dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de storende bebouwing aan de Weelweg 30 is gesloopt. Deze afspraak is ook privaatrechtelijk vastgelegd in een 'Ruimte voor Ruimte' exploitatieovereenkomst.

Het bouwen van woningen aan de Weelweg en de Beemsterboerweg heeft gevolgen voor omliggende woningen. Gelet op de afstand van de omliggende woningen en de aanwezige beplanting zijn geen onevenredige negatieve effecten op het gebied van privacy, schaduwwerking te verwachten. Door het verdwijnen van de agrarische functie op Weelweg 30 zal er een positief effect optreden ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen. Overlast op het gebied van parkeren is niet aan de orde, aangezien voor de nieuwe woningen op het eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Wel zal er een vermindering van uitzicht optreden. Ten aanzien hiervan wordt allereerst opgemerkt dat er volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State geen blijvend recht op vrij uitzicht bestaat. Ook betreft de nieuw op de richten bebouwing geen gesloten wand en zit er voldoende afstand en zicht tussen de nieuwe bouwvlakken om een goed woon- en leefklimaat te handhaven. Daarnaast weegt het belang van het saneren van de agrarische bebouwing op Weelweg 30 zwaarder dan behoud van het uitzicht van de omliggende woningen.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bestemmingsplan. Daarbij wordt alleen in gegaan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld op het vlak van bouwmogelijkheden bij de woningen en mogelijkheden voor functies en functiemenging.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, wordt een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'.

Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. In het voorliggende geval is er sprake van de vervanging van bedrijfsgebouwen van een agrarisch bedrijf door woningen. Er is daarmee sprake van een herstructureringsituatie binnen bestaand bebouwd gebied. Daarnaast is het aantal woningen dat wordt gebouwd niet dusdanig dat er sprake is van een ladder plicht.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld. In figuur 9 is het plangebied weergegeven op de kaartbehorende bij de structuurvisie.

Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. In figuur 10 is de ligging van het plangebied weergegeven op de kaart behorende bij de PRV.



Figuur 9 Situering van het plangebied op de structuurvisiekaart

In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een 'Ruimte voor Ruimte' regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

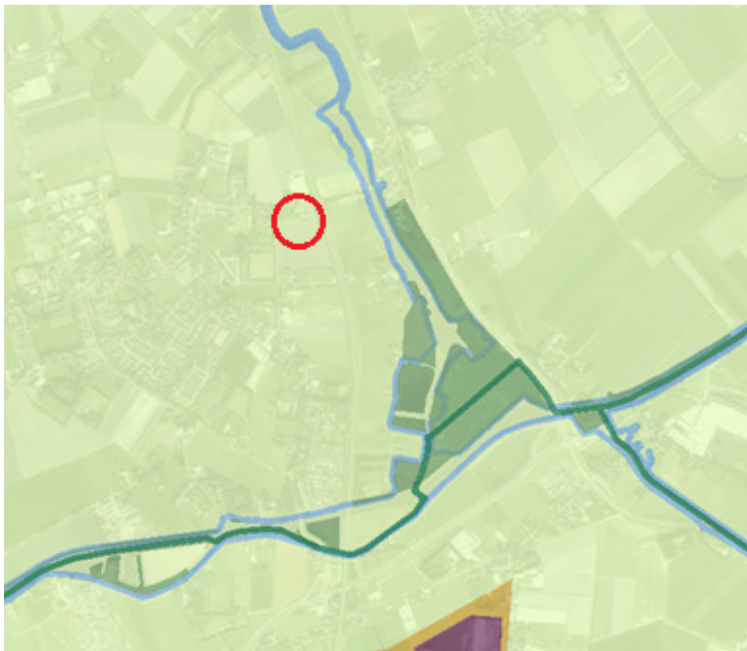
Aan het toepassen van een 'Ruimte voor Ruimte' regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRV). Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier is in hoofdstuk 2 'Bestaande en toekomstige situatie' nader op ingegaan.

In Artikel 15 van de PRV wordt de ruimtelijke kwaliteitseis voor van verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven:

- 1 *Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:*
 - a *de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;*
 - b *de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;*
 - c *de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;*
 - d *de historische structuurlijnen;*
 - e *cultuurhistorische objecten.*

- 2 De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
- a de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis is een beeldkwaliteitplan opgesteld (bijlage 1). Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de ruimere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie voor ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur.



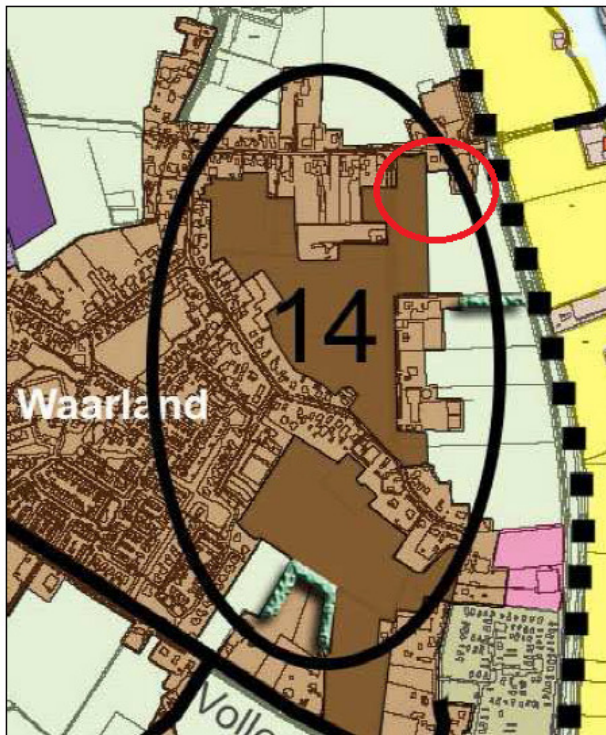
Figuur 10 situering plangebied in de kaarten behorende bij de PRV

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel

Voor de gehele gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 de 'Structuurvisie Harenkarspel' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Deze structuurvisie gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn. Op het plangebied is grotendeels een locatie opgenomen voor het bouwen van woningen ter compensatie van sanering van agrarische bebouwing in het kader van 'Ruimte voor Ruimte'. Voor degenen die niet zelf een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied hebben wil de gemeente een structuurvisielocatie aanbieden. Aan de Beemsterboerweg ligt zo'n compensatielocatie voor circa 10 woningen (zie figuur 11). De bedrijfsbeëindiging op Weelweg 30 is noodzakelijk om een compensatie locatie te realiseren. Dit omdat in de huidige situatie de milieucirkel van het agrarische bedrijf aan de Weelweg 30 de realisatie van compensatie woningen deels onmogelijk maakt.



Figuur 11 kaart behorende bij de structuurvisie

Beleidsnota agrarische bebouwing

Op 2 februari 2009 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Harenkarspel, nu deel van de gemeente Schagen, de beleidsnota agrarische bebouwing vastgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en de 'ruimte voor ruimte' regeling.

De beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' richt zich niet alleen op agrarische bebouwing en op compensatie ter plaatse, maar ook op alle storende gebouwen en functies met de mogelijkheid van compensatie. Niet alleen ter plaatse, maar, bij voorkeur, elders in het landelijke gebied tegen bestaand stedelijk gebied aan. Wat de compensatielocatie betreft wordt opgemerkt dat de Beemsterboerweg en de Weelweg gelegen is aan de rand van het bestaand stedelijk (bebouwd)

gebied. Uitgangspunt is dat er sprake is van 'ontstening'. De nadruk ligt op maatwerk per locatie, waarbij aspecten als landschappelijke kwaliteitswinst en 'ontstening' een rol spelen. Hiervoor zijn ook geen kwantitatieve normen vastgelegd. Ook sanering van kleinere storende gebouwen en functies kan namelijk grote kwaliteitswinst opleveren.

De sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen en compensatie in de vorm van woningen past goed binnen het gemeentelijk beleid.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Waarland, dat is vastgesteld op 15 mei 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijven. Ook is er een bedrijfswoning toegestaan. In de nieuwe situatie zullen echter vijf woningen in het plangebied aanwezig zijn. Dit past niet binnen de bestemming 'Agrarisch' en om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Beeldkwaliteitplan buitengebied Harenkarspel

De gemeente Schagen vindt het belangrijk om de nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Het nieuwe krijgt daarmee een zekere logica. Het nieuwe past daardoor beter bij het al bestaande, waardoor de identiteit van het buitengebied sterker wordt. Het beeldkwaliteitplan vormt een verplicht handvat bij de toepassing van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het beeldkwaliteitplan wordt dan ook in ieder geval toegepast, wanneer dat in het bestemmingsplan is vastgelegd. In dat geval moet het college van burgemeester en wethouders de beeldkwaliteitseisen toepassen. Het gaat dan altijd om een beoordeling van een initiatief in het kader van een afwijking van het bestemmingsplan.

Voor de ontwikkeling van de woningen aan de Beemsterboerweg en Weelweg is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie ten aanzien van ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op de natuurbescherming, rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, beleid) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied (Natuurbeschermingswet).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Schoorlse Duinen) ligt op ongeveer 10 kilometer van het plangebied. De beoogde ontwikkeling vormt hiervoor dan ook geen belemmering. Meer in de nabijheid zijn enkele EHS-gebieden aangewezen, bijvoorbeeld de Boomerwaal (op ongeveer 450 meter afstand). Feitelijk wijzigt de milieusituatie niet. Op het voormalige bedrijfsperceel wordt de milieusituatie zelfs beter, omdat de bedrijfsactiviteiten verdwijnen en hier woningen worden gebouwd. Woningen hebben een lagere milieubelasting dan een agrarisch bedrijf. De afstand tussen dit perceel en de EHS is bovendien ruim en tussen het plangebied en De Bommerwaal zit de spoorverbinding Schagen-Heerhugowaard. EHS gebieden hebben bovendien geen externe werking. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met de planologische bescherming van natuurwaarden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in de wet aangewezen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied gaat het om de wijziging van een intensief gebruikt agrarisch perceel naar een woonperceel. Het intensief agrarisch gebruikte akkerland vormt geen geschikte biotoop voor beschermde dier- en plantsoorten. Om deze reden zijn negatieve effecten op beschermde plant en diersoorten derhalve redelijkerwijs uit te sluiten. Dit laat onverlet dat op grond van de Flora- en faunawet een algemene zorgplicht geldt mochten er bij de uitvoering toch beschermde soorten worden aangetroffen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden voor de woningen zal bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels (algemeen voorkomende soorten) die eventueel in de nabijheid van het plangebied voor komen.

Er hoeven geen bomen te worden gekapt in het kader van het bouw- en woonrijpmaken van het perceel. Er wordt wel een nieuwe watergang gegraven die op twee punten aansluit op de bestaande watergang (zie beeldkwaliteitplan).

Ook wordt er een nieuwe dam gelegd. Omdat de oevers niet ecologisch beheerd worden en het aangrenzend agrarisch land intensief agrarisch wordt gebruikt en de aanleg van een dam en de aansluiting van twee nieuwe sloten op de bestaande sloot werkzaamheden zijn van beperkte aard en omvang is een separate quickscan natuur niet nodig. Uiteraard blijft de zorgplicht van kracht.

Bij sloop van de bestaande agrarische bebouwing zal rekening gehouden te worden met de verbodsbepalingen uit de flora- en faunawet. Hierin is opgenomen dat het verboden is beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen. Bij de sloop van de bebouwing dient rekening gehouden te worden met:

- a) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- b) alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord), en
- c) vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze “lege” nesten zijn jaarrond beschermd.

Vanuit het oogpunt van ecologie zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

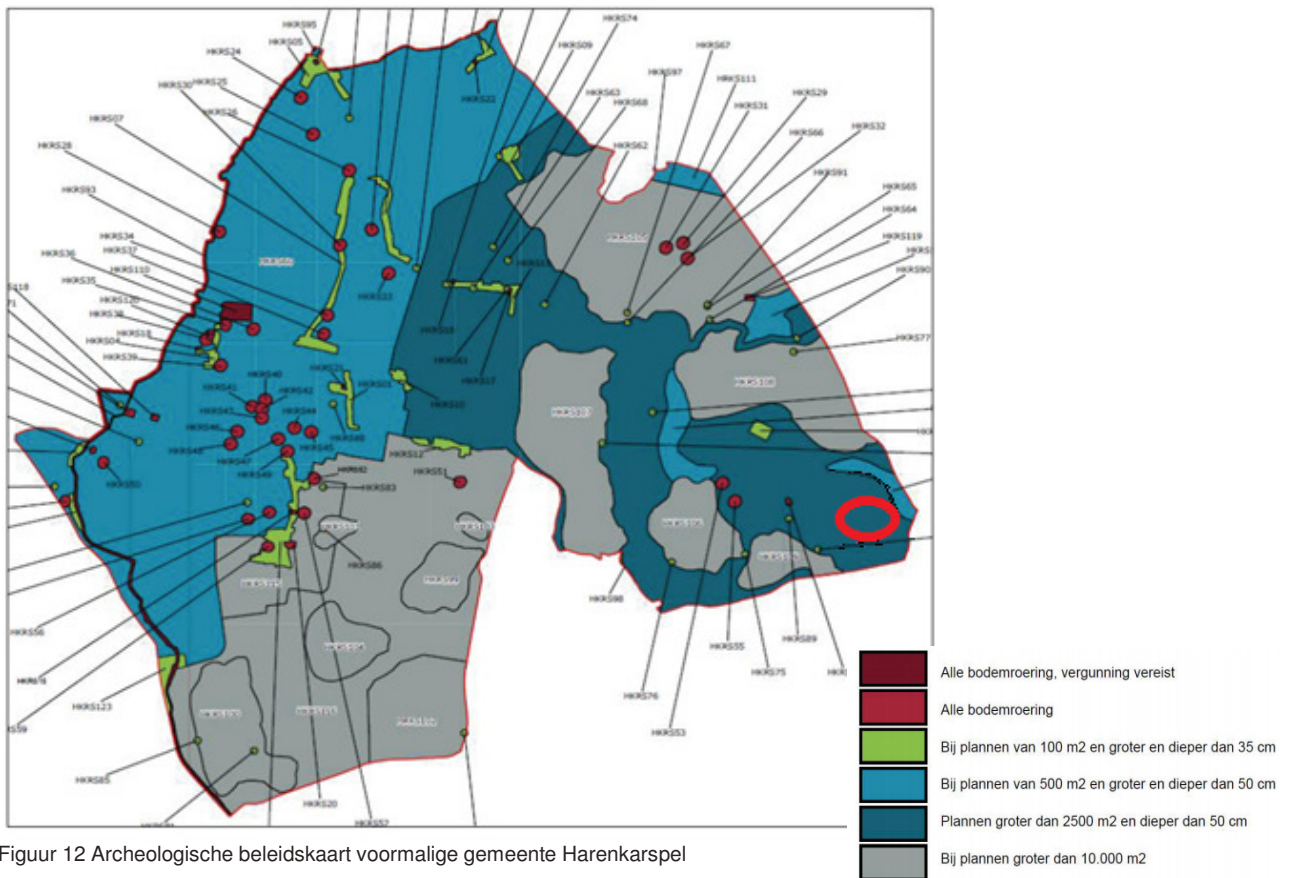
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen.

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Om na te gaan of er archeologische waarden worden geschaad door de voorgenomen ontwikkelingen, is de (concept-)archeologische verwachtingskaart van de voormalige gemeente Harenkarspel geraadpleegd (zie figuur 12). Deze kaart maakt onderdeel uit van de vastgestelde Beleidsnota Cultuurhistorie (raadsbesluit van 12 april 2012). Uit deze kaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied waarvoor een regime geldt dat wanneer er sprake is van grondroering van meer dan 2.500 m², het nodig is om archeologisch onderzoek te verrichten. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vier nieuwe woningen. Voor de bouw van deze woningen is er geen sprake van grondroerende activiteiten die een oppervlak van meer dan 2.500 m² omvatten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om een archeologisch onderzoek te verrichten.



Figuur 12 Archeologische beleidskaart voormalige gemeente Harenkarspel

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

Cultuurhistorie

Op de locatie zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van woningen mogelijk gemaakt. Op het bestaande bedrijfsperceel (Weelweg 30) wordt 3.600 m² aan verharding gesaneerd. Daar is dus sprake van een netto afname van bebouwd (en verhard) oppervlak. Op de nieuwe percelen (Beemsterboerweg en Weelweg) wordt de mogelijkheid gegeven voor de bebouwing met een oppervlakte van maximaal 924 m². Bij de nieuwe woningen kan ook erf verharding worden geplaatst. Zelfs als de kavels 100% verhard zouden worden, hetgeen bij grote kavels in de praktijk nooit het geval is, is er nog steeds

sprake van een afname van verhard oppervlak. Desalniettemin wordt er rondom twee woningen een nieuwe sloot gegraven. Deze sloot dient als extra waterberging en kan in de toekomst worden doorgetrokken als waterberging voor meer 'Ruimte voor Ruimte' compensatiewoningen langs de Beemsterboerweg.

Bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is een digital wateradvies gevraagd (bijlage 2). Door de sloop van de na bedrijfsbeëindiging overbodig geworden gebouwen, ontstaat er een afname van het verharde oppervlak. Omdat er geen sprake is van een toename van verharding, is er geen noodzaak om compenserende maatregelen te nemen. De bebouwing die nabij de primaire waterloop staat is bestaand en zal worden gesaneerd. Als voorwaardelijk verplichting is opgenomen dat de te slopen agrarische bebouwing binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is verwijderd. Naast deze publiekrechtelijk borging is de sloop ook privaatrechtelijk vastgelegd.

De nieuw te bouwen woningen vallen buiten de zone van de primaire waterkering.

In het algemene wateradvies geeft het HHNK onder meer aanwijzingen over de waterkwaliteit/riolering. Deze adviezen hebben geen directe doorwerking voor de regeling van dit bestemmingsplan. Ze hebben vooral betrekking op de uitvoering (o.a. de bouw) van het project en zijn daarom doorgegeven aan de initiatiefnemers van het project.

De watertoets doorloopt echter de normale procedure omdat het plan zich nabij de zonering van een primaire waterloop bevindt. Op basis van de ingediende digitale watertoets en later nagezonden informatie, is er voor het hoogheemraadschap geen aanleiding om te reageren.

Wel wordt door het hoogheemraadschap meegegeven om, in het kader van mogelijke peilstijging, rekening te houden met een drooglegging van tenminste 1,20 meter om zo mogelijke toekomstige wateroverlast te voorkomen.

De percelen welke aan de voorzijde grenzen aan een waterloop, waarvoor een brug of dam ter ontsluiting van de percelen nodig zal zijn een watervergunning in het kader van de Waterwet aangevraagd moet worden.

Beheer en onderhoud waterlopen

Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Indien er ter plaatse geen varende onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

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

4.4 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Nieuwe milieugevoelige functies worden toegevoegd. De toevoeging van woningen kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woningen hebben een minimaal effect naar de omgeving, omdat het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch bedrijf, categorie 2, grootste afstand 30 meter) op bijna 60 meter van de percelen ligt. Voor dit perceel is ook een afwijkingsbesluit van het bestemmingsplan genomen om de agrarische bebouwing te gebruiken voor opslag. Voor opslag van agrarische producten van derden geldt een maximale milieu afstand van 50 meter (dienstverlening t.b.v. landbouw; b.o.> 500 m²). De woningen hinderen de omliggende functies niet. De bestaande woning op Weelweg 30 ligt op een afstand van circa 50 meter. Ook dit levert geen belemmering op. Bovendien is dit een bestaande woning waar in de bestaande milieusituatie van het agrarisch bedrijf reeds rekening mee is gehouden. Deze bestaande woning is bovendien dicht bij dit agrarische bedrijf gelegen, dan de nieuw te bouwen woningen, waardoor deze maatgevend is voor de milieusituatie. De nieuw te bouwen woningen leveren dus geen beperking op voor het bestaande agrarische bedrijf aan de Weelweg.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen in het plangebied. De nieuwe woonpercelen aan de Beemsterboerweg liggen op een afstand van bijna 60 meter van een bestaand agrarisch bedrijf, met opslag activiteiten, aan de Weelweg af.

Met de keuze voor de ligging van de bouwvlakken, is rekening gehouden met de ligging van de bestaande bedrijven. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de (nieuwe) woningen minimaal en ruim binnen de wettelijke normen.

Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

De gronden waarop de woningen gebouwd zullen worden zijn altijd agrarisch in gebruik geweest. Er zijn geen indicaties dat de bodem verontreinigd is. Het bodemonderzoek kan daarom plaatsvinden bij de vergunningfase. voor het bouwen.

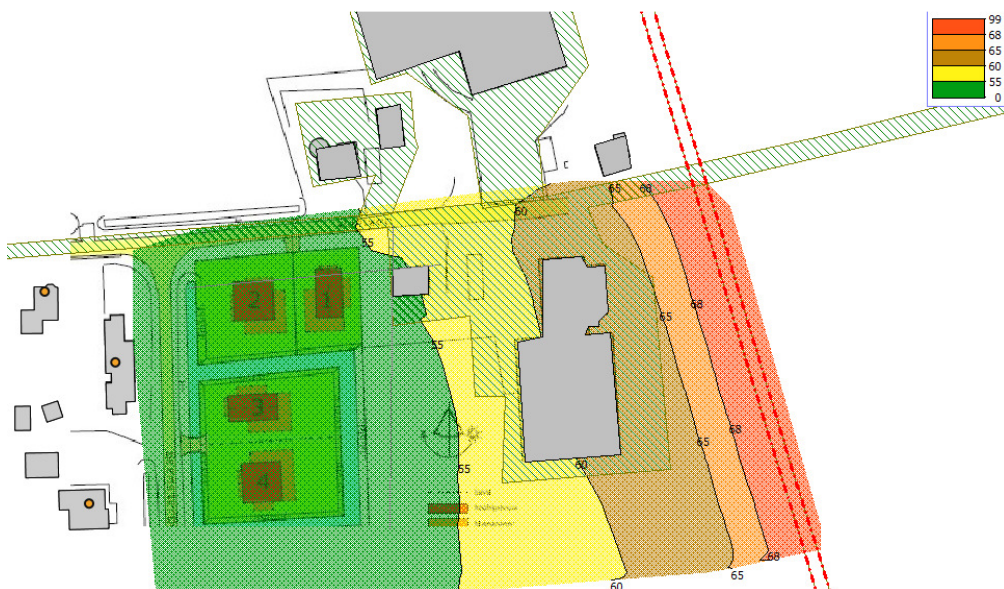
Vanuit het oogpunt van bodem bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 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 wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï van belang. Om inzicht te krijgen in de geluidbelasting is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). De nieuw te bouwen woningen liggen aan doorgaande wegen. De toegestane snelheid op deze wegen is maximaal 30 km/u. Door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN) is aangegeven dat de verkeersintensiteit op deze wegen lager is dan 100 voertuigen per etmaal en daarom niet relevant is voor de geluidbelasting op het plan. De effecten van het wegverkeer op het plangebied zijn daarom niet verder beschouwd in het akoestisch onderzoek. In het geval van de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen geldt voor railverkeerslawaaï een voorkeurswaarde van 55 dB en een maximale grenswaarde van 68 dB. Bij overschrijding van de voorkeurswaarden kan onder voorwaarden een hogere waarde worden vastgesteld.

Voor dit plan is het railverkeer op het traject Den Helder-Alkmaar van belang. Langs de spoorwegen zijn op grond van de Regeling geluidplafondkaart milieubeheer, zones aangewezen waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden verricht. De basis voor het bepalen van de breedte van de zone is vastgelegd in artikel 1.4a lid 1 van het Bgh. Afhankelijk van de geluidsbelasting ter plaatse van de referentiepunten is daar de breedte van de zone opgenomen. Het vastgestelde GPP bedraagt ter plaatse 61 dB afgerond. De zone voor de locatie bedraagt 300 meter.

Voor nieuwe woningen binnen de zone van een spoorweg bedraagt de ten hoogste toelaatbare waarde (voorkeurswaarde) 55 dB. Uit figuur 13 blijkt dat vanwege het spoorverkeer geen overschrijding plaatsvindt van de 55 dB voorkeurswaarde voor railverkeerslawaaï.



Figuur 13 overzicht contouren railverkeer

Vanuit het oogpunt van geluid zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling "Niet in betekenende mate" (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Het bestemmingsplan maakt vier nieuwe woningen mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit en heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Wel zijn enkele kleinere water-, riool- en gasleidingen (huisaansluitingen) aanwezig. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

Vanuit het oogpunt van kabels en leidingen zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Duurzaamheid

De gemeente Schagen hecht grote waarde aan duurzaamheid. Het plan draagt hieraan bij, doordat het gaat om een herinvulling van een plangebied waar agrarische bebouwing stond. De 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 materiaal- gebruik. Het zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat, en voor een forse energiebesparing. Duurzaam bouwen verdient zich daarom in veel gevallen ruimschoots terug.

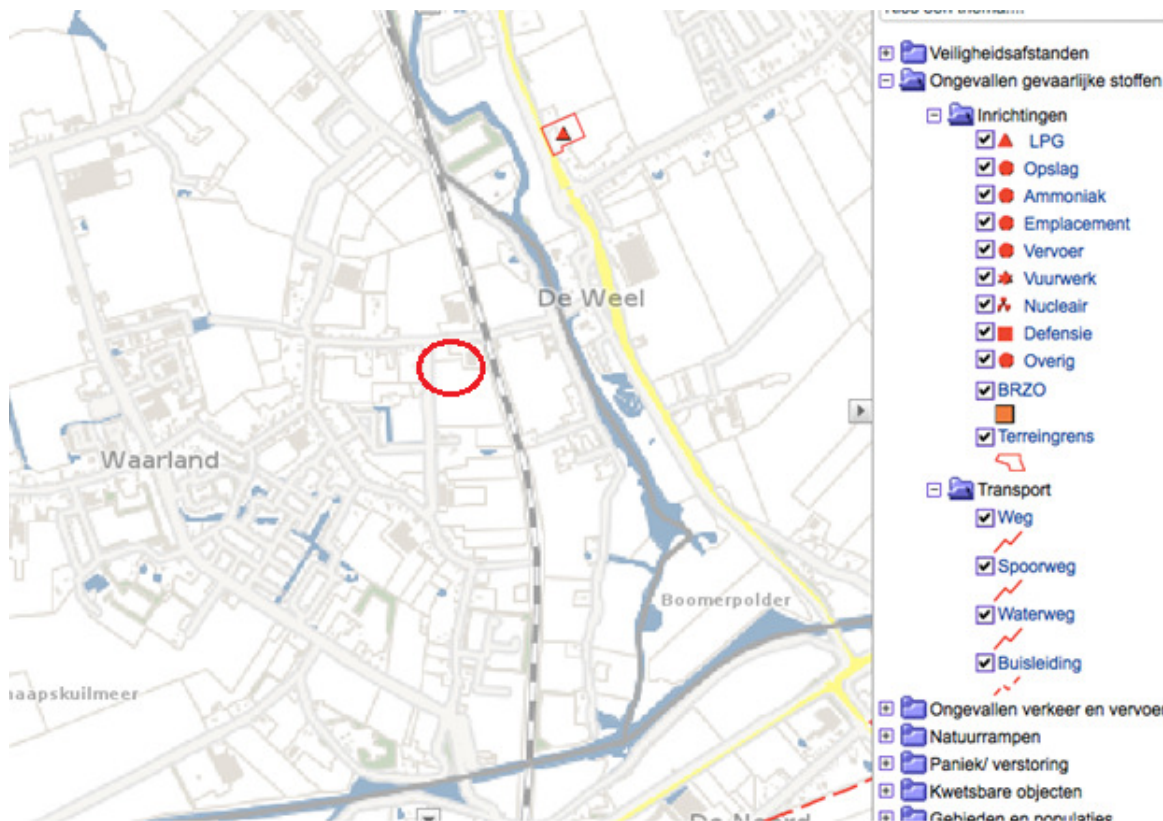
Om duurzaam te bouwen kan diverse maatregelen worden gekozen. Voor de keuze van deze maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de menukaart Duurzame woningbouw nieuwbouw. De kaart is te raadplegen via www.servicepuntduurzameenergie.nl.

4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Zoals uit het opgenomen fragment van de risicokaart blijkt (zie figuur 14), is de enige mogelijke risicobron in de omgeving van het plangebied de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Deze staat aangemerkt vanwege een mogelijk 'ongeval op land'. Er worden echter geen gevaarlijke stoffen vervoerd over deze spoorlijn. Ook lopen er geen gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen door of in de directe omgeving van het plangebied.

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



Figuur 14 uitsnede risicokaart

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 woningen 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 2.000 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.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

HOOFDSTUK 5

JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In het plangebied is sprake van drie bestemmingen, namelijk Agrarisch, Water en Wonen - 3. Een nadere toelichting op de regeling staat in deze paragraaf.

5.2.1 Agrarisch

Na de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt het oostelijke deel van het plangebied ingericht met een agrarisch karakter. Het oprichten van gebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan en de bestaande gebouwen worden gesloopt. Voor de Agrarische bestemming is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan "Waarland".

5.2.1 Water

Voor de water bestemming is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan "Waarland". Binnen de bestemming water zal een nieuwe sloot worden aangelegd.

5.2.2 Wonen - 3

Voor de woonbestemming is aansluiting gezocht op het bestemmingsplan "Waarland". De bestemming 'Wonen - 3' richt zich op de bebouwing die aanwezig is binnen het historisch bepaalde lint van Waarland. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De toegestane maatvoering is vastgelegd in de planregels. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "erf".

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden.

Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is, volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar verschillende overleginstanties. De provincie Noord-Holland, Gasunie, PWN, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hebben op het voorontwerp gereageerd. De beantwoording van deze reacties zijn opgenomen in de gemeentelijke reactienota. De reacties hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in de gemeentelijke inspraakprocedure gebracht. Daartoe is het vanaf 3 februari 2016 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is vanaf 28 mei 2016 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de Nota van Zienswijzen (bijlage 4).

Vervolg

Het bestemmingsplan is ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzageperiode (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt.

Grondexploitatieregeling

De grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing, omdat bij recht een bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Dit betekent dat een exploitatieplan bij het bestemmingsplan moet worden vastgesteld, om zo het kostenverhaal van de gemeente vast te leggen. In dit geval is daarvan echter geen sprake, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een

exploitatieovereenkomst is gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal anderszins verzekerd, net als een planschaderegeling en de sloopverplichting.

Financiële haalbaarheid

Bij dit bestemmingsplan gaat het om een initiatief van een particuliere partij. De initiatiefnemer financiert de ontwikkeling en alle werkzaamheden die daarbij van toepassing zijn. Daarbij horen onder meer ook de plankosten. Voor de toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling is een exploitatieopzet gemaakt. Deze voldoet aan de uitgangspunten van de regeling. Het bestemmingsplan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

BIJLAGEN TOELICHTING

- | | |
|---|----------------------|
| 1 | Beeldkwaliteitsplan |
| 2 | Digitaal wateradvies |
| 3 | Akoestisch onderzoek |
| 4 | Nota van Zienswijzen |