

Perceel achter Veluweweg 36a, Waarland

Ruimtelijke onderbouwing

gemeente	Schagen
opdrachtgever	Fam. De Jong
projectnummer	1336
datum	6 mei 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Het project	5
2.1	Historische en bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	8
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening	8
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	9
3.3.2	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	10
3.3.3	Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)	10
3.4	Gemeentelijk beleid	10
3.4.1	Omgevingsvisie Schagen	10
3.4.2	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	11
3.5	Conclusie beleidskader	11
4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Water	12
4.2	Bodemkwaliteit	12
4.3	Archeologie	13
4.4	Cultuurhistorie	14
4.5	Natuur	14
4.6	Bedrijven en milieuzonering	15
4.7	Verkeer en parkeren	15
4.8	Geluid wegverkeer	15
4.9	Luchtkwaliteit	16
4.10	Externe veiligheid	16
4.11	Duurzaamheid	17
4.12	M.e.r.-beoordeling	17
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	17
5	Financiële uitvoerbaarheid	18
6	Procedure omgevingsvergunning	19
6.1	Algemeen	19
6.2	Vorbereiding	19
6.3	Besluitvorming	19
6.4	Beroep en hoger beroep	19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel achter Veluweweg 36a te Waarland, een levensloopbestendige woning te realiseren. Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt voor de locatie een woonbestemming, maar is ter plaatse van de te realiseren woning geen bouwvlak aanwezig. Daarnaast staat het bestemmingsplan alleen het bestaande aantal woningen op het perceel toe.

De initiatiefnemer heeft een woning laten ontwerpen en vraagt een omgevingsvergunning aan voor de benodigde afwijking van het bestemmingsplan (planologisch strijdig gebruik) en de activiteit bouwen. Op 7 oktober 2022 heeft de gemeente Schagen naar aanleiding van een ingediende concept aanvraag bevestigd dat zij in principe bereid is medewerking te verlenen aan het plan.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

De locatie maakt onderdeel uit van het perceel Veluweweg 36a (kadastraal perceel H1896). De locatie is op onderstaande afbeelding rood omlijnd.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In dit bestemmingsplan is voor de gronden de bestemming 'Wonen – 3' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor woningen al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en mantelzorg. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. Binnen het plangebied is geen bouwvlak aanwezig.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Waarland' (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 deze ruimtelijke onderbouwing wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie 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. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 6 de wettelijke procedure beschreven.

2 Het project

2.1 Historische en bestaande situatie

Het dorp Waarland heeft zich ontwikkeld als een jong lintdorp. Woningbouw vond plaats langs de Veluweweg en de Kerkstraat. De aanleg van de Volleringsweg omstreeks 1955, in het kader van een grote ruilverkaveling in en rond Waarland, was een cruciale aanleiding voor de ontwikkelingsstrategie van de dorpskern van Waarland. Na enkele kleine dorpsuitbreidingen in de jaren '60 en '70 werd in de jaren '80 de principiële keuze gemaakt voor een grootschaliger dorpsuitbreiding in het gebied tussen de Volleringsweg en de Kerkstraat/Veluweweg. Deze ontwikkelingsstrategie werd in de jaren '90 doorgezet. De bebouwing in de nieuwe buurten kreeg een dorps karakter. Hoewel het een typisch jaren '90 opzet is, oogt het toch kleinschalig. De opzet is gebaseerd op kleine bouwclusters, hofjes, een buurtpleintje en de aanwezigheid van water en groen.

Ten westen van het plangebied zijn in 2005 twee nieuwe woningen gebouwd ter plaatse van een transportbedrijf dat hier aanwezig was. Deze woningen zijn gebouwd achter het bebouwingslint van de Veluweweg.

In 2020 is het bestemmingsplan voor het woningbouwplan Adamsland vastgesteld. In dit plan zijn 35 woningen mogelijk gemaakt, die inmiddels grotendeels gerealiseerd zijn. Deze woningen zijn gerealiseerd op de locatie van een voormalig loonbedrijf aan de Veluweweg 44 en achter bestaande woonpercelen achter de Veluweweg, waaronder het onderhavige plangebied.



De locatie waar de woning is voorzien maakt onderdeel uit van de tuin van de woning aan de Veluweweg 36a. Het betreft het kadastraal perceel H1896. Samen met het kadastraal perceel van de woning (H1280) is deze locatie 1.113 m² groot.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers willen graag verhuizen van de woning aan de Veluweweg 36a naar een te bouwen levensloopbestendige woning achter de bestaande woning, op het af te scheiden perceel. Met de splitsing van het huidige perceel ontstaat een kavel van circa 580 m² voor de nieuwbouwwoning. Er ontstaan twee percelen die in omvang en breedte vergelijkbaar zijn met breedtes van woonkavels in de omgeving. De moederkavel behoudt een invulling dat zich naar omvang verhoudt tot de bebouwingsmogelijkheden op woonpercelen in het bebouwingslint.

De kavel ligt op een bijzondere locatie nabij de entree van achterliggende buurt en sluit aan op de bocht in de nieuwe straat Snees. Wat betreft situering wordt aangesloten op de twee naastgelegen woningen die in 2005 gerealiseerd zijn (Veluweweg 32a en 32b) en het verlengde van de straat Snees. Er ontstaat een logische invulling tussen de bestaande en nieuwe bebouwing.

De levensloopbestendige woning is ontworpen als éénlaags bungalow zodat de initiatiefnemers hier nog jarenlang zouden kunnen blijven wonen. De keuze voor éénlaagsbebouwing is gemaakt na overleg met de burens. Vanwege de beperkte hoogte van 3,6 meter voor het centrale deel van de woning en 2,8 meter voor het deel aan de westzijde, worden onevenredige negatieve effecten voor omwonenden voorkomen. Opgemerkt wordt dat in de huidige situatie bijgebouwen van maximaal 5 meter hoog tot aan de erfgrans vergunningvrij zijn toegestaan.

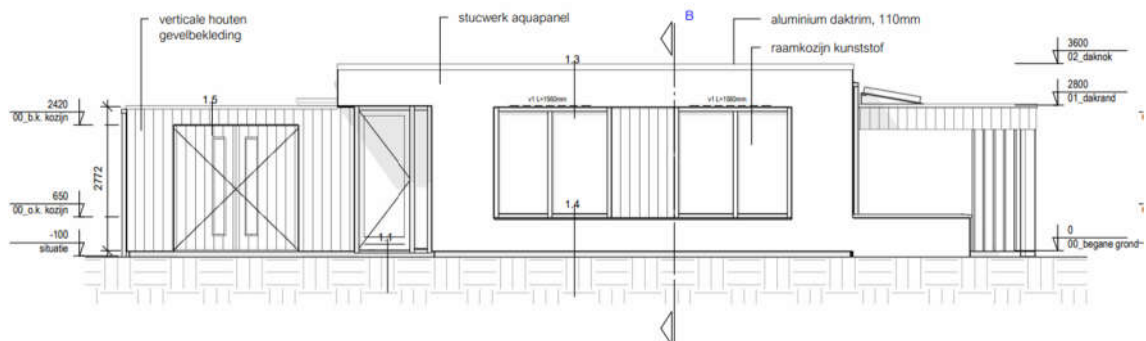
Het ontwerp kijkt af van de bebouwingskarakteristieken van hoofdgebouwen in het straatbeeld. Doordat de garage en de veranda zich zowel qua hoogte als materialisering onderscheiden van de hoofdmassa, is het gebouw wel als hoofdgebouw te onderscheiden. Mede vanwege de bijzondere positie van de kavel, is de afwijkende bebouwingskarakteristiek ruimtelijk te verantwoorden.

De woning zal aan de zuidzijde worden ontsloten via de nieuw aangelegde weg (Snees) in het project Adamsland. De woning wordt op deze zijde georiënteerd, waardoor geen sprake is van tweedelijns bebouwing. De grond benodigd voor de ontsluiting vanaf Snees is nog eigendom van Bouwend Waarland B.V. Deze grond wordt op korte termijn teruggeleverd aan de gemeente en maakt dan onderdeel uit van nieuw openbaar gebied. De exacte inrichting van de ontsluiting wordt met de gemeente afgestemd.

Op onderstaande afbeeldingen is het ontwerp van de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Situatietekening toekomstige situatie



Afbeelding 2.3: Aanzichttekening voorgevel toekomstige situatie

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, 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 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan een specifieke woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan voldoet aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

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.

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

Er wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹. 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

¹ Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921

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, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien het feit dat de ouders van de initiatiefnemer de woning gaan bewonen. De ontwikkeling vindt daarnaast plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. De gronden hebben al een woonbestemming. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020*

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

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

Betekenis voor het project

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

Artikel 6.10 Kleinschalige woningbouwontwikkeling

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

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord - Landelijk gebied'. In artikel 6.10 is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat deze afspraken alleen van toepassing zijn voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. In het regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4.1) is afgesproken dat kleinschalige ontwikkelingen als deze niet meer regionaal hoeven te worden afgestemd. De gronden zijn gelegen binnen de dorpskern van Waarland.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Gelet op de ligging binnen de dorpskern en de aard en kleinsschaligheid van het bouwplan, worden de kernwaarden van het ensemble West-Friesland West niet aangetast.

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

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

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

Betekenis voor het project

Voor het project heeft het Woonakkoord geen implicaties. In het Woonakkoord wordt de afspraak gemaakt dat kleinschalige ontwikkelingen als deze in het vervolg niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

3.3.3 *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 een concrete behoefte aan een levensloopbestendige woning op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

3.4.1 *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 een concrete woningbehoefte. Omdat sprake is van één woning is het opnemen van een deel goedkope koop of sociale huur niet aan de orde.

3.4.2 *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

Het ontwerp is beoordeeld door de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie heeft een positief advies gegeven en heeft geen opmerkingen op het ontwerp.

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 is 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 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 zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies² aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een toename aan verharding plaats. In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard. In de toekomstige situatie zal circa 200 m² worden verhard/bebouwd. Bij een toename aan verharding van meer dan 800 m² is watercompensatie vereist. Dat is hier niet aan de orde.

Waterkwaliteit en riolering

Hemelwater wordt aangesloten op het hemelwaterriool en afgekoppeld van het afvalwater. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Dit is hier het geval.

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

4.2 Bodemkwaliteit

In het kader van goede ruimtelijke ordening dient in een ruimtelijk plan aandacht te worden besteed aan de bodemkwaliteit en de betekenis voor de haalbaarheid van het plan. Daarbij kan onderzoek van de bodem nodig zijn om te weten welke kosten mogelijk met een sanering zijn gemoeid.

² Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 13 april 2023

Betekenis voor het project

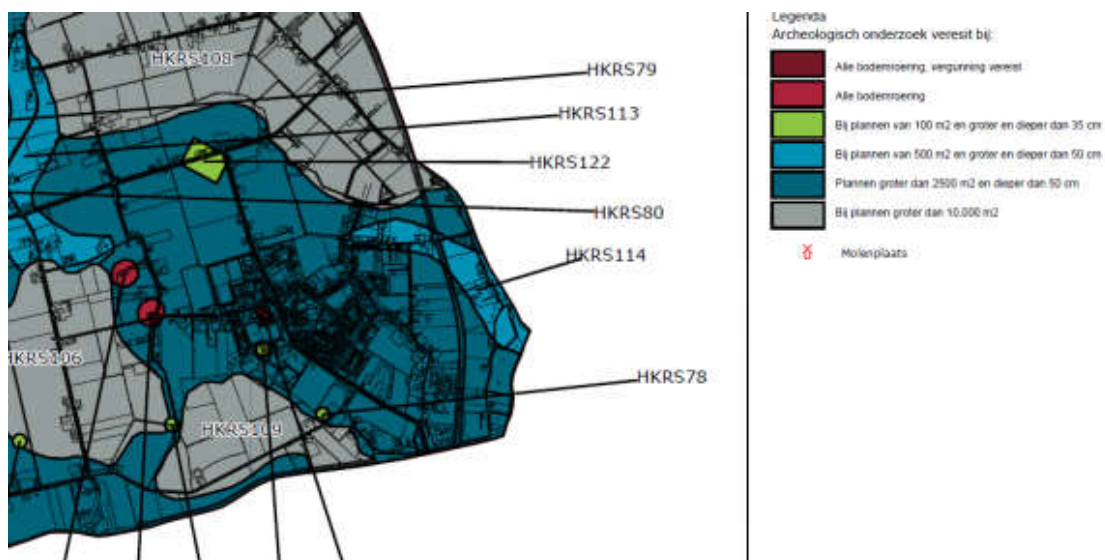
Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er zijn in de bovengrond lichte verhogingen aan kwik aangetoond, in het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en molybdeen gemeten. In de ondergrond zijn geen verhogingen gemeten. Er is geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verrichten. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde woonfunctie.

4.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen. Voor het bestemmingsplan Waarland is dit echter niet doorgevoerd.

Betekenis voor het project

Op grond van de (voormalige) beleidsnota kan de conclusie getrokken worden dat het om een gebied met een lage verwachting van archeologische waarden gaat. De beleidsnota geeft aan dat archeologisch onderzoek op deze locatie pas nodig is bij bouwwerken groter dan 2.500 m² en waar graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm plaatsvinden.



Afbeelding 4.1: Uitsnede (voormalige) beleidskaart archeologie

De uitgangspunten van het beleid zijn niet veranderd en gelet op de grootte van het bouwplan en de bebouwing op de locatie is de kans op versterking van archeologische waarden zeer klein. Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

³ Verkennend bodemonderzoek Veluweweg 36a te Waarland, Grondslag BV, 11 november 2022

4.4 Cultuurhistorie

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om in de toelichting van het bestemmingsplan een gemotiveerde beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening gehouden is met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

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

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Gebiedsbescherming

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft Schoorlse duinen op circa 9 kilometer afstand. 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

Het plangebied bestaat uit kort gemaaid gras (gazon) met lage beplanting. De locatie biedt geen plaats voor beschermde plantensoorten. Het plangebied is tevens ongeschikt als permanent leefgebied voor beschermde diersoorten. Het gebied zal, gezien de ligging en aard van het plangebied, hooguit dienst doen als incidenteel foerageergebied of incidentele route voor kleine algemene diersoorten. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Wet natuurbescherming geldt, worden vervolgacties niet noodzakelijk geacht. Wel zal rekening moeten 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. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

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 dan wel in de bedrijfsvoering worden beperkt door het toevoegen van een woning. Ook bevinden zich binnen 50 meter van de locatie geen agrarische gronden waarop gespoten kan worden met bestrijdingsmiddelen.

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

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De woning wordt via een eigen, nieuw aan te leggen inrit ontsloten op de Snees. Deze gronVerkeerskundig zijn er geen aandachtspunten.

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor een vrijstaande woning in de categorie 'koop' binnen het gebied 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Hierbij is één parkeerplaats gericht op bezoekers. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het aanleggen van de benodigde parkeerplaatsen.

4.8 Geluid wegverkeer

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

Betekenis voor het project

Wegverkeerslawaa

De wegen in de directe nabijheid van de locatie hebben een maximum snelheid van 30 km/h en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Volgens het bestemmingsplan Waarland wordt de verkeersintensiteit in 2030 hier ingeschat op minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Op grond van deze lage verkeersintensiteit, kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer aanvaardbaar is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorwegverkeerslawaa

Langs het spoor Alkmaar - Den Helder ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden is geconstateerd dat ter plaatse van

het plangebied de zone 200 meter bedraagt. Het plangebied bevindt zich buiten deze afstand waardoor een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

4.9 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Betekenis voor het project

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

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een orientatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project

Met behulp van de website www.atlasleefomgeving.nl is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. In de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er

geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

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

4.11 Duurzaamheid

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

Betekenis voor het project

Nieuwe woningen mogen niet worden aangesloten op het gasnet. De woning wordt voorzien van een warmtepomp. Op het dak komen zonnepanelen. Er wordt voldaan aan de eis voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

4.12 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

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

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

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht dient er in het kader van de omgevingsvergunning voor afwijking van een bestemmingsplan (Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3) 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 6 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. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. Ingevolge artikel 6.1 van de Wro kunnen derden een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen. De mogelijke kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Daartoe wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Schagen. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

6 Procedure omgevingsvergunning

6.1 Algemeen

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) onderscheidt twee voorbereidingsprocedures: de reguliere procedure en de uitgebreide procedure. De regel bij het bepalen van de te volgen procedure is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders is bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt dat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing is indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan en de vergunning slecht kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a., onder 3° van de Wabo. Voor voorliggend project wordt dus de uitgebreide procedure gevolgd.

De bevoegdheid om de omgevingsvergunning, voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan, te verlenen ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Op grond van artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad op 3 januari 2013 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen vereist is. De onderhavige ontwikkeling valt binnen categorie B (categorieën van gevallen met een geringe ruimtelijke impact), waardoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist is.

6.2 Voorbereiding

In het kader van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht vindt vooroverleg plaats met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.1.

Omwonenden zijn door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd. Om onevenredige negatieve effecten op naastgelegen woonpercelen te voorkomen, is in het ontwerp van het bouwplan gekozen voor een éénlaags bungalow.

6.3 Besluitvorming

De uitgebreide Wabo procedure kent een doorlooptijd van maximaal 26 weken en kan eenmaal verlengd worden met zes weken. Op deze procedure is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voordat een besluit wordt genomen, legt het bevoegd gezag het ontwerpbesluit met de overige relevante stukken (waaronder deze ruimtelijke onderbouwing) zes weken ter inzage.

Enieder heeft dan de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Bij de besluitvorming op de omgevingsvergunning worden eventuele zienswijzen betrokken in de belangenafweging. Als de omgevingsvergunning wordt verleend, treedt deze in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. Op dat moment vormt de omgevingsvergunning de basis om af te wijken van het bestemmingsplan.

6.4 Beroep en hoger beroep

Na bekendmaking van het besluit is het voor iedere belanghebbende mogelijk om beroep in te stellen bij de rechtbank en eventueel voorlopige voorziening aan te vragen. Na uitspraak van de rechtbank kan hoger beroep worden aangetekend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (en kan eveneens voorlopige voorziening worden aangevraagd).