

Ruimtelijke onderbouwing

voor de vervanging van een woning aan de
Veluweweg 33 te Waarland



Ruimtelijke onderbouwing

voor de vervanging van een woning aan de Veluweweg 33 te Waarland

	Status: definitief januari 2018 Opgesteld door:  A&O
--	--

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	BLZ. 4
1.1 Aanleiding	
1.2 Leeswijzer	
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	BLZ. 5
2.1 De bestaande situatie	
2.2 De toekomstige situatie	
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	BLZ. 11
3.1 Rijksbeleid	
3.2 Provinciaal beleid	
3.3 Regionaal beleid	
3.4 Gemeentelijk beleid	
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	BLZ. 17
4.1 Flora en fauna	
4.2 Verkeer	
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	
4.4 Water	
4.5 Milieuzonering	
4.6 Bodem	
4.7 Geluid	
4.8 Luchtkwaliteit	
4.9 Externe veiligheid	
4.10 Kabels en leidingen	
4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling	
HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	BLZ. 24
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
5.2 Economische uitvoerbaarheid	

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 1 mei 2015 kocht de [REDACTED] het perceel Veluweweg 33 te Waarland en zetten zij hun eigen woning in Waarland te koop. Hun woning werd eind 2016 verkocht. Omdat zij begin 2017 hun woning moesten verlaten besloten zij de oude woning op Veluweweg 33 te slopen en een noodwoning te plaatsen en te bewonen. Bewonen van de bestaande woning was geen optie omdat deze in een te vergaande staat van verval was geraakt en de nieuwe woning grotendeels op de plek van de bestaande woning zou worden gebouwd. Begin 2017 rondde de architect het woningontwerp af.

De oppervlakte van de woning is groter dan het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is aangegeven. Verder is de nieuwe woning voor een groot deel buiten het bouwvlak (centraler op het perceel) gesitueerd. Vanwege deze afwijking van het geldende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit 'Handelen in strijd met regels RO'. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de indieningvereisten voor deze omgevingsvergunningaanvraag.

1.2. Leeswijzer

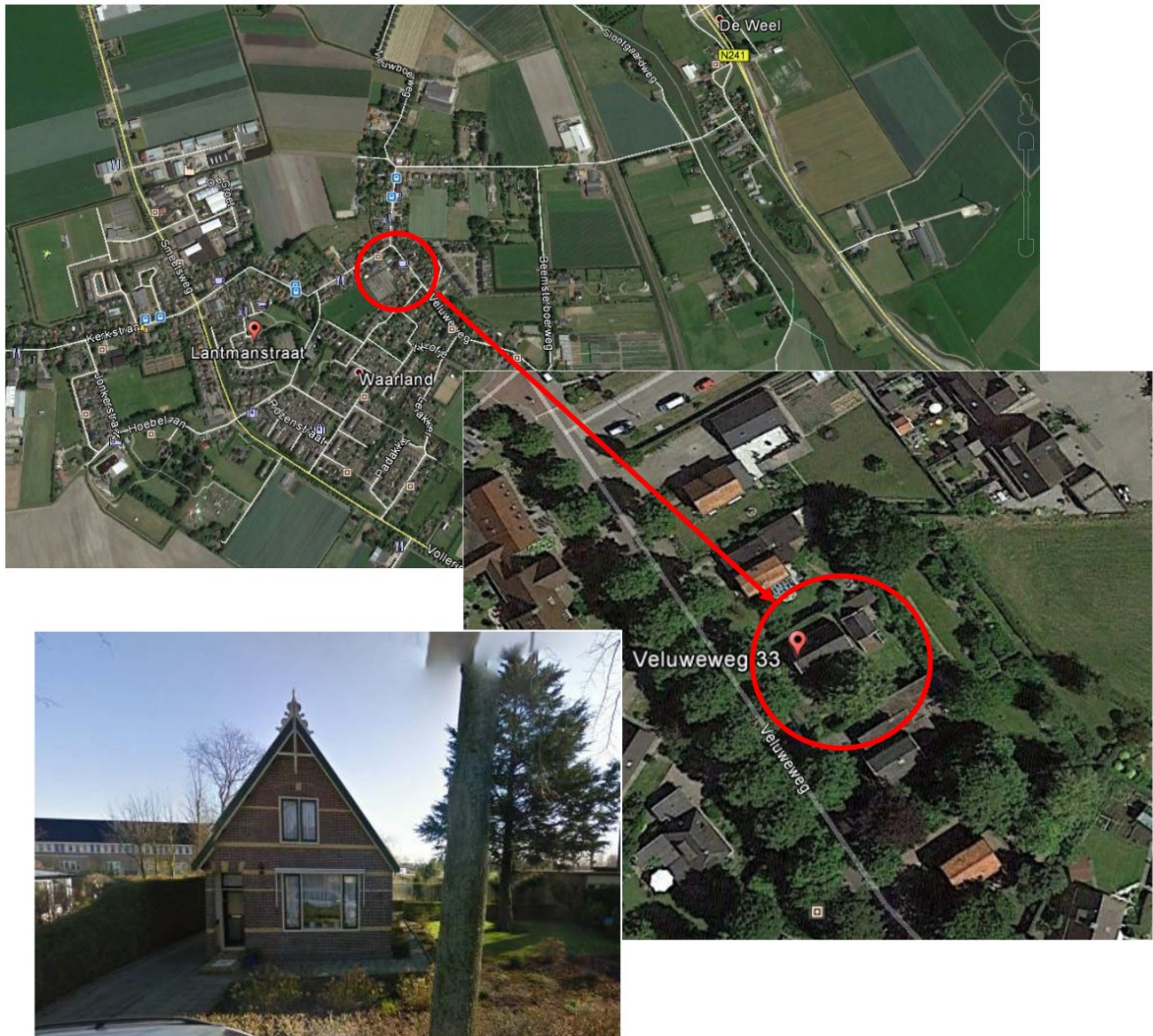
Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het uitgangspunt voor de omgevingsvergunningaanvraag. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Tot slot gaat hoofdstuk 5 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan.

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.

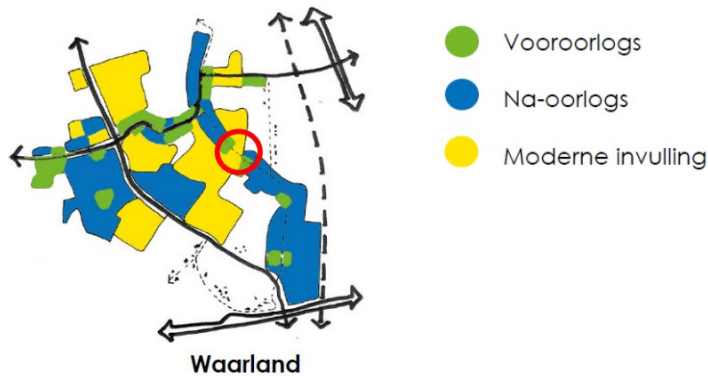
2.1. De bestaande situatie

Het perceel Veluweweg 33 ligt centraal in het dorp Waarland aan één van de oorspronkelijke bebouwingslinten van het dorp. Het perceel heeft een oppervlakte van 480 m² en een breedte van 20 meter en diepte van 23 meter. Op het perceel stond een vooroorlogse woning met een oppervlakte van circa 54 m² en een gevelbreedte van circa 6 meter. De woning stond excentrisch op het perceel, op circa 2 meter uit de zijdelingse erfgrens van Veluweweg 31. Inmiddels is de bestaande woning gesloopt, begroeiing op het perceel verwijderd en staat er een noodwoning op het perceel.



Bestaande stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

Het perceel Veluweweg 33 valt, op basis van de onderstaande kaart uit de Reisgids voor Ruimtelijke Kwaliteit, onder Komgebied, moderne invulling. Er is sprake van vervangende nieuwbouw van één woning, waarvoor bij voorlegging aan de Commissie voor de Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) de globale gebiedscriteria gelden. De CRK beoordeelt het plan in de context waarvoor een onderbouwing gevraagd wordt.



Een nadere beschouwing van de Veluweweg geeft aan dat de oorspronkelijke lintbebouwing uit de vooroorlogse periode komt, maar dat in de na-oorlogse periode tot aan nu vrijstaande woningen zijn vervangen en toegevoegd. Deze variatie in bouwperiodes, materiaalgebruik, en bouwstijlen bepalen, samen met de variatie in voorgevelrooilijnen, kaprichtingen en de inrichting van de openbare ruimte en het openbaar groen, de gewaardeerde karakteristiek van de Veluweweg. De onderstaande figuur laat de variatie zien in situering van woningen ten opzichte van de openbare weg, de variatie in lengte en ligging van voorgevelrooilijnen ten opzichte van de openbare weg en de variatie in kaprichtingen.



De onderstaande foto's van woningen aan de Veluweweg, naast en in de directe nabijheid van Veluweweg 33, laten de variatie in bouwstijlen en bouwperioden zien.



2.2. De toekomstige situatie

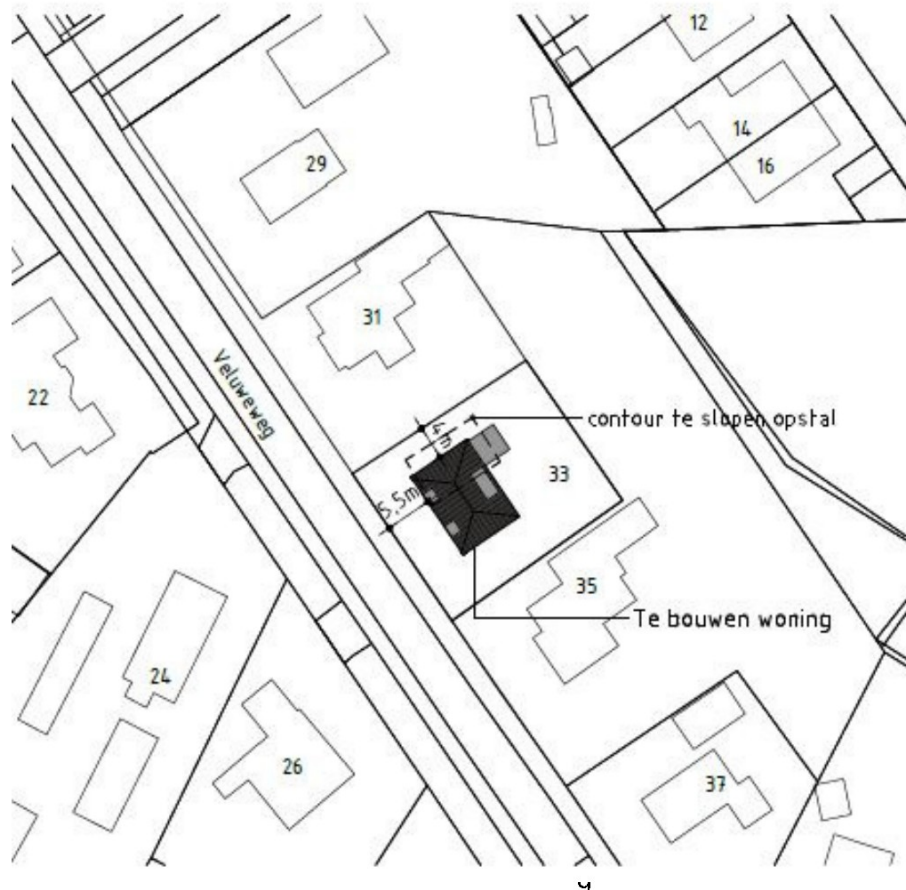
De stedenbouwkundige opzet

De nieuwe woning van 100,25 m² (11 meter breed en 8 meter diep met aangebouwde bijkeuken van 3,5 bij 3,5 meter), wordt centraler op het perceel gesitueerd, op 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens met Veluweweg 31. De nieuwe woning wordt, ten opzichte van de bestaande woning, een halve meter dichter (op 5,5 meter) naar de Veluweweg gesitueerd. De zijdelingse afstand van de nieuwe woning ten opzichte van de bestaande woningen op nr. 31 en 35 is respectievelijk 14,65 en 9,5 meter. Deze situering borgt voldoende privacy op de naastliggende percelen en biedt de mogelijkheid om aan de zijde van nr. 31 in de toekomst een vrijstaande of aangebouwde garage te bouwen en deze bereikbaar te maken met de auto. De maat van 4 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens biedt tevens de ruimte voor het parkeren van 2 auto's op eigen erf.

De breedte van de nieuwe woning (11 meter) past binnen de variatie van voorgevelbreedtes van bestaande woningen in de directe omgeving.

- Veluweweg 26 11 meter breed
- Veluweweg 22 17 meter breed
- Veluweweg 22a 15 meter breed
- Veluweweg 39 11 meter breed

De onderlinge zijdelingse afstanden tussen de bestaande woningen in het bebouwingslint varieert van circa 4,5 tot 15 meter. De situering van de woning op het perceel (ten opzichte van de bestaande woningen op nr. 31 en 35 respectievelijk 14,65 en 9,5 meter) past dan ook prima in de bestaande stedenbouwkundige structuur, zoals omschreven in paragraaf 2.1.



De woning

De gekozen architectuur van de zogenaamde notariswoning past in het straatbeeld van de Veluweweg. In de zijgevels zijn geen grote raampartijen geplaatst waarmee de privacy en het woongenot van de naastliggende woningen wordt gerespecteerd.



De architectuur past binnen de welstandskaders voor het komgebied, zoals omschreven in de Reisgids voor de ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedsgerichte criteria komgebied

Ligging

- Hoofdbebouwing staat aan de straat-zijde en is georiënteerd op de weg;

Hoofdvorm

- Het hoofdgebouw bestaat uit een helder en eenduidig volume;
- Bij aan- of uitbouwen blijft de helderheid van het hoofdgebouw zichtbaar en is de uitbreiding qua uitstraling en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen en overkappingen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw;
- Dakkapellen of andere kleine dakopbouwen mogen niet domineren in het dakvlak;

Vormgeving

- Gevelwijzigingen en detaillering mogen niet tot gevolg hebben dat de samenhang en het ritme in straatwanden wordt verstoord;
- Reclame-uitingen moeten geïntegreerd worden in of bij de architectuur van het gebouw;
- Bewegende lichtreclame en geluidproducerende reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

Materiaal en kleur

- Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving en van duurzame materialen worden gemaakt.

De invloed van de woning op de omliggende openbare ruimte.

Het perceel grenst aan de openbare weg. De situering van de nieuwe woning heeft geen consequenties voor het aangrenzend openbaar gebied. De twee bomen die voor het perceel in het straatprofiel staan blijven gehandhaafd. Tijdens de bouw wordt gezorgd voor boombescherming en er zal geen werkzaamheden en opslag onder de kroon van de boom plaatsvinden. De bestaande inrit en langspaarkeergelegenheid naast de rijweg blijft eveneens in stand.



3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit bouwplan. Daarbij wordt in gegaan op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid

De bevoegdheid om omgevingsvergunningen te verstrekken is neergelegd in de Wet Algemene bepalingen Omgevingsrecht (WABO). In de voorbereidingsprocedure voor omgevingsvergunningen, zoals neergelegd in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), krijgen alle overheden de gelegenheid hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven of bouwplannen passen in hun beleid. Het rijk en de provincies bemoeien zich uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Onderstaand een toetsing van het bouwplan aan het relevante overheidsbeleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

a. *Efficiënt gebruik van de ondergrond*

In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;

b. *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*

Het rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;

c. *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*

Het rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen

die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de randvoorwaarden waar dit bouwplan aan dient te voldoen. Daarin komen ook de nationale belangen aan bod, waaronder archeologie/cultuur, externe veiligheid, milieuwetgeving en waterhuishouding. Dit bouwplan is niet in strijd met de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijksvaarwegen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Dit bouwplan heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bouwplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

Besluit ruimtelijke ordening

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

Het ruimtebeslag neemt als gevolg van het bouwplan niet toe. Het aantal woningen op het perceel, dat in het vigerende bestemmingsplan maximaal mogelijk is, neemt niet toe. Hiermee is het bouwplan niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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 4 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

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Het bouwplan valt binnen het bestaand bebouwd gebied, gelet op de bestemming "Wonen". Dit betekent dat het beoogde bouwplan getoetst dient te worden aan de regels voor het gehele provinciale grondgebied (Hoofdstuk 2). Uit de toetsing kan worden geconcludeerd dat het bouwplan, gelet op de beperkte aard, omvang en ruimtelijke consequenties en de ligging in het bestaand bebouwd gebied van de dorpskern van Waarland, niet in strijd is met de verordening.

Provinciale Milieuverordening (PMV)

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden. Het plangebied valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018

De provincie heeft in het Milieubeleidsplan 2015-2018 vastgelegd waarop zij haar milieubeleid in deze periode wil richten. De basis is het nakomen van wettelijke regels en normen. In het Milieubeleidsplan 2015-2018 stelt de provincie voor daarnaast in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen. In het Visie-deel van dit plan agendeert de provincie een viertal integrale opgaven, die gericht zijn op kansen voor de toekomst, waarbij milieu is gekoppeld aan de andere kerntaken van de provincie. Deze integrale opgaven krijgen mogelijk een plek in een Omgevingsvisie. Deze integrale opgaven zijn:

- gezonde stad en mobiliteit;
- visie op de ondergrond;
- circulaire economie;
- transitie duurzame energie.

In het milieuprogramma beschrijft de provincie in hoofdlijnen de thematische of sectorale opgaven van haar milieubeleid. De sectorale thema's zijn luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, externe veiligheid, afval, licht en donkerte en duurzame energie. De gestelde doelen zijn:

- het borgen van de basiskwaliteit van het milieu;
- het verleiden tot zo duurzaam gezonde en veilig mogelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving;
- het stimuleren van technische en sociale innovatieve oplossingen voor milieupgaven.

Het bouwplan is niet strijdig met het hiervoor genoemde provinciale beleid en daarmee wordt geconcludeerd dat het bouwplan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3. Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland (2006)

Als uitwerking van het streekplan 'Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord' hebben in 2006 de toen nog 12 samenwerkende gemeenten in de Kop van Noord-Holland de regionale woonvisie 'Groeï in kwaliteit en identiteit' vastgesteld. Er wordt door de provincie namelijk meer vrijheid geboden op het terrein van de ruimtelijke ordening en het wonen, als gemeenten zich als regio presenteren en op hoofdzaken samenwerken. De Kop van Noord-Holland is een aantrekkelijke regio om te wonen, met een breed palet aan woonmogelijkheden. Factoren die bijdragen aan het woongenot zijn de ruime werkgelegenheid, de goede bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en de kwaliteiten van landschap en water.

De visie gaat uit van vier hoofdambities:

- a. kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- b. woningbouwontwikkeling is een kans voor (economische) ontwikkeling (en andersom);
- c. zorgvragers faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen;
- d. samenwerken is ook samen aan de slag.

Op basis van deze ambities is bepaald dat er bij de woningbouwopgave uitgegaan wordt van het migratiesaldo nul. Er mag meer worden gebouwd, maar dan alleen onder bepaalde voorwaarden met een goede onderbouwing en mits er geen verstoring optreedt in lokale woningmarkten. Woningbouw dient plaats te vinden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied volgens de provinciale structuurvisie en de provinciale ruimtelijke verordening. Er komt een inspanning ten aanzien van woningen voor ouderen en zorgvragers. Er zijn procesafspraken gemaakt, die onder meer inhouden dat er een woningbehoefteonderzoek en een gezamenlijk woonruimteverdeling systeem komen. De woningmarkt zal jaarlijks aan monitoring worden onderworpen.

Voor Schagen resulteert dit in een bouwopgave in de periode 2005-2015 van in totaal 1.310 woningen. De realisatie van deze aantallen komt met enige vertraging tot stand waardoor het van belang is om verdere vertraging van de geprojecteerde bouwplannen te voorkomen.

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

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

Ook met trends en ontwikkelingen, zoals een veranderende samenstelling van de huishoudens in de regio Kop van Noord-Holland, is in het programma rekening gehouden. Deze uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in een 'position paper'. Ook is bijvoorbeeld inzicht in het bouwen bij voorzieningen als winkels en een huisartsenpost onderzocht. Deze documenten horen bij het KWK. Dat er minder woningen nodig zijn dan ooit gedacht, weet de regio al langer. Het totale regionale woningbouwprogramma voor de periode van 2010 tot 2020 is van 6000 woningen teruggebracht naar 3200 woningen. Voor de periode tot 2020 gaat het om de bouw van ongeveer 2750 woningen.

Dit woningbouwplan past binnen het programma omdat er sprake is van de vervanging van een vrijstaande woning door een nieuwe vrijstaande woning op hetzelfde perceel, waarmee het aantal woningen per saldo niet toeneemt. Regionale afstemming van dit bouwplan door de gemeente Schagen met de provincie Noord/Holland en de regiogemeenten is daarom niet nodig.

3.4. Gemeentelijk beleid

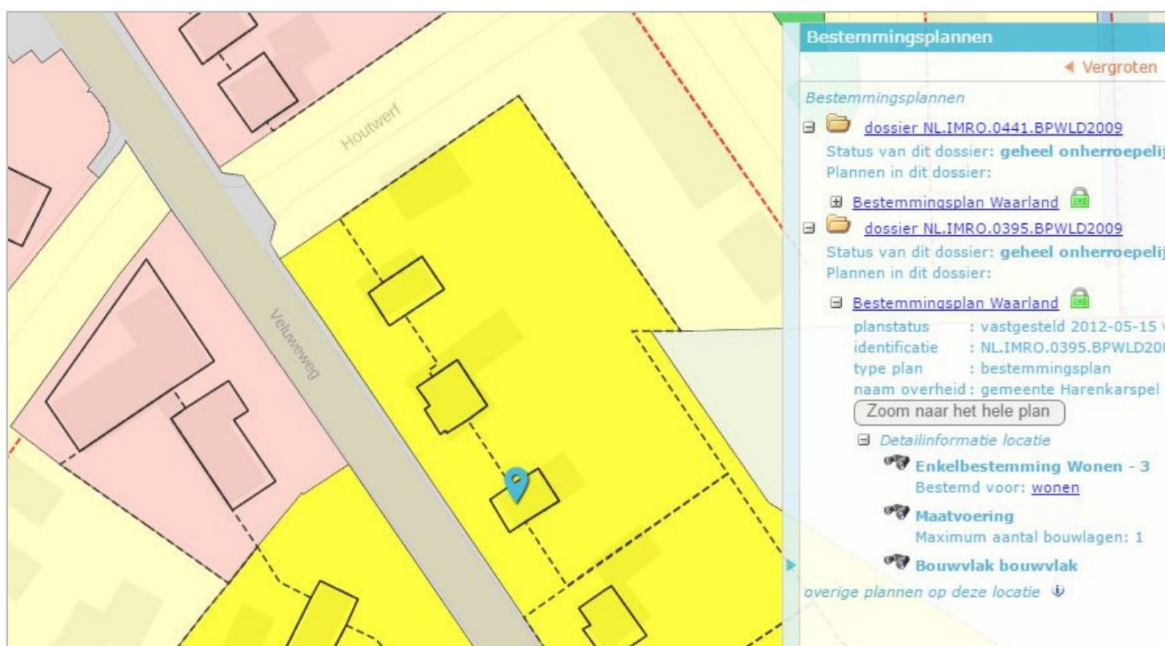
Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaan voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen.

De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is Vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt. De vervanging van een vooroorlogse slecht geïsoleerde woning met gedateerd wooncomfort en beperkte gebruiksmogelijkheden door een nieuwe duurzaam gebouwde woning met gebruiksmogelijkheden en eigentijds wooncomfort past prima in de gemeentelijke visie over wonen.

Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan "Waarland" van de gemeente Schagen dat is vastgesteld op 15 mei 2012. De locatie heeft de enkelbestemming "Wonen-3" met een bouwvlak voor maximaal één woning. Het bouwvlak is 6 meter breed en 9 meter diep.



Ligging van het plangebied in het bestemmingsplan Waarland

Op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan mag het hoofdgebouw uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De nieuwe woning is voor ruim de helft van de oppervlakte een buiten het bouwvlak gesitueerd. De nieuwe woning is 5 meter breder dan het bouwvlak van 6 meter. De oppervlakte van de nieuwe woning (100,25 m²) overschrijdt de oppervlakte van het bouwvlak (45 m²) met 55,25 m². Daarom is er voor het bouwplan, naast de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen", ook een omgevingsvergunning nodig de activiteit "handelen in strijd met de regels RO" met deze bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

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 bouwplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1. Flora en fauna

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Op grond van deze wet zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Daarnaast regelt de Wet natuurbescherming ook de bescherming van planten- en diersoorten. In deze wet zijn de EU-richtlijnen voor de bescherming van soorten opgenomen (Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn). Nationaal beschermde soorten vallen ook onder deze wet. De doelstelling is de bescherming en behoud van in het wild levende planten en dieren. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten zonder ontheffing verboden zijn. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen vooraf de effecten op Natura 2000-gebieden onderzocht te worden. Ook dient vooraf onderzocht te worden of en welke beschermde dier- en plantensoorten voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Hierover wordt ten aanzien van het plangebied het volgende gemeld.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In deze situatie zijn de dichtstbijzijnde natuurgebieden de Schoorlse duinen (bijna 10 kilometer) en het IJsselmeer (meer dan 19 kilometer). Bij een bouwinitiatief is de uitstoot van stikstof op Natura 2000-gebieden van belang. De omvang en impact van het plan is zeer gering en de afstand tot omliggende natuurgebieden is zeer groot. Met andere woorden het bouwplan voor de vervanging van één woning kan geen significante gevolgen hebben voor de omliggende Natura 2000 gebieden.

De locatie ligt centraal in het dorp en op circa 700 meter van de Natuur Netwerk Nederland (NNN) verbinding "kanaal Alkmaar Omval-Kolhorn". De NNN heeft geen externe werking. Gezien het feit dat het hier niet om een ingrijpend bouwplan gaat en gelet op de afstand tot de NNN verbinding worden negatieve gevolgen niet verwacht.

Soortenbescherming

Beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) mogen als gevolg van een ruimtelijk plan niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zoals vleermuizen, en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen.

Alle bebouwing, waaronder de voormalige woning, is reeds gesloopt. Voor de sloop heeft de gemeente Schagen op 16 februari 2017 de melding geaccepteerd. Ook het op het perceel aanwezige groen (bomen en overige begroeiing is gekapt en gerooid. Voor de kap heeft de gemeente Schagen op 16 juni 2015 de kapvergunning verstrekt. Inmiddels is het perceel bouwrijp gemaakt en is geen groen meer aanwezig. Op het perceel is een noodwoning geplaatst.



De nieuwe woning wordt centraal op het perceel gebouwd. Daarvoor hoeft verder geen groen meer te worden verwijderd en de bouw zal het omliggende (openbare) groen en het groen op de belendende percelen niet verstoren. Gelet op de huidige staat van het perceel, waarop geen begroeiing en oorspronkelijke bebouwing meer aanwezig is, is een verkennend ecologisch onderzoek niet nodig. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is op voorhand uit te sluiten. Dit laat onverlet dat een algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming geldt.

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

4.2. Verkeer

De Veluweweg 33 is een dorpsweg in een gebied waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. Het perceel Veluweweg 33 grenst over de volle breedte aan het openbaar gebied van de Veluweweg. De nieuwe woning blijft, net als de voormalige woning, bereikbaar via de bestaande inrit. De parkeerbehoefte blijft gelijk omdat het aantal woningen gelijk blijft. In deze parkeerbehoefte wordt, net als in de bestaande situatie, op eigen terrein voorzien met een reservering van parkeerruimte voor twee auto's (vanaf de weg gezien) aan de linkerzijde van het perceel.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen. Het perceel ligt niet in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde. Derhalve is geen archeologisch onderzoek vereist. Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht. Op en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Vanuit het oogpunt van archeologie en cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.4. 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 (HHNK). Bij het HHNK is een digitale watertoets gedaan en daaruit is gebleken dat kan worden volstaan met een verkorte procedure. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwaliteit

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. In de Veluweweg ligt al een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater en afvalwater van de nieuwe woning wordt gescheiden aangeboden en aangesloten op het gemengde riool ter plaatse.

Watercompensatie.

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. Bij dit bouwplan wordt een voormalige woning vervangen door een nieuwe woning. De oppervlakte van deze nieuwe woning neemt in geringe mate toe. Gelet op de voortzetting van het woongebruik zal de hoeveelheid verhard oppervlak rond de woning niet of nauwelijks toenemen. De totale toename van verhard oppervlak bij dit bouwplan zal gelet op het bovenstaande ruim onder de grens van 800 m² blijven. Er hoeft derhalve geen compenserend water te worden gerealiseerd.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de keur derhalve niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwvoornemen gelet op de ligging, aard en beperkte schaal niet van invloed is op de relevante wateraspecten. Er hoeft derhalve geen watervergunning aangevraagd te worden. Vanuit het oogpunt van water is het bouwplan uitvoerbaar.

4.5. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. 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

Op het perceel wijzigt de milieusituatie niet. Op het perceel rust reeds een woonbestemming. Dat betekent dat ten tijde en in het kader van de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan Waarland (2012) reeds is onderzocht en geconcludeerd dat woningbouw op dit perceel planologisch mogelijk is. Er wordt geen nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd. het bouwplan levert dus geen beperking op voor bestaande bedrijven in de omgeving.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op het bouwplan. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op circa 250 meter aan de Veluweweg 44. Op dit moment vinden hier geen bedrijfsactiviteiten van het agrarisch loonbedrijf meer plaats. Hier mag volgens het geldende bestemmingsplan maximaal een milieucategorie 2 bedrijf gevestigd worden. De maximale afstand die voor een milieucategorie 2 bedrijf geldt t.o.v. een rustige woonwijk is 30 meter. De afstand van dit bedrijf tot het bouwplan is meer dan 250 meter. Hierdoor is de bestaande en mogelijk toekomstige milieuhinder vanaf deze bedrijfsbestemming op de toekomstige woningen niet aan de orde en binnen de wettelijke normen. Een goed woon- en leefklimaat is derhalve gewaarborgd.

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

4.6. 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 op gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, woningen worden gebouwd.

Op basis van een verkennend bodemonderzoek (projectnummer: 05 1003213, 20 juli 2017) is de conclusie getrokken dat de grond geschikt is voor de voortzetting van het woongebruik. Vanuit het oogpunt van bodemgesteldheid bestaan geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.7. 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.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 53 dB buiten de bebouwde kom. Wegen waarvoor de zoneplicht niet geldt, zijn woonerven en wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Veluweweg is een weg waarop een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. De weg heeft daarmee geen wettelijke geluidzone. De effecten van het wegverkeer op het plangebied zijn daarom niet verder beschouwd. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

4.8. 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 bouwplan bestaat uit de vervanging van een woning. Een dergelijk bouwplan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bouwplan.

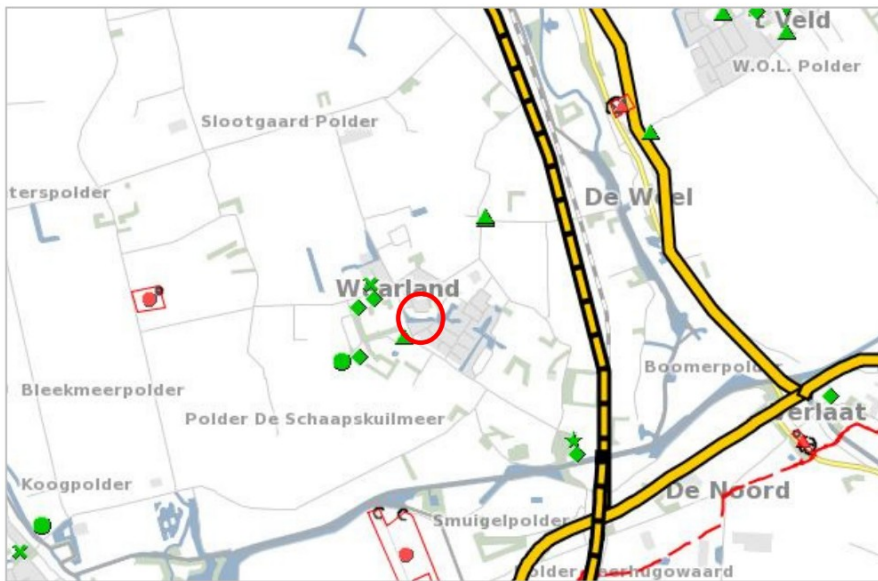
4.9. Externe veiligheid

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 9), zijn de enige twee mogelijke risicobron in de omgeving van het plangebied de spoorlijn Alkmaar – Den Helder en camping “De oude boomgaard”. De spoorlijn 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.

Het risico van camping “De oude boomgaard” betreft de bovengrondse opslag van propaan. Hiervoor geldt een risico afstand van 25 meter (10^{-6} contour). De afstand tot de camping is meer dan 650 meter.

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



Figuur 9: Uitsnede risicokaart

4.10. Kabels en leidingen

In het kader van het bouwplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden gerespecteerd waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

In en rond Veluweweg 33 bevinden zich geen planologisch relevante leidingen. Mogelijk zijn wel niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Indien er graafwerkzaamheden op het terrein plaatsvinden zal een Klic melding worden gedaan om de aanwezigheid van eventuele kleinere kabels en leidingen te achterhalen.

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

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 bouwplan heeft betrekking op de vervanging van de woning in bestaand stedelijk gebied. Dit bouwplan leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. De milieueffecten van het bouwplan 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 bouwplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Het bouwplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID

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

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bouwplan is voorgelegd aan de directe omwonenden/buren van Veluweweg 24, 26, 31 en 25. Zij hebben schriftelijk bevestigd geen bezwaar te hebben tegen het bouwplan. Daarom mag worden aangenomen dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn en er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het besluitgebied. Immers de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning. De woonfunctie blijft ongewijzigd.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kon een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van het bouwplan moet aangetoond worden. Bepalend daarbij zijn de grondexploitatieregeling en de financiële haalbaarheid van de ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk worden gemaakt. De initiatiefnemers zullen de nieuwe woning voor eigen rekening en risico bouwen.

Financiële haalbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht de kosten van grondexploitatie te verhalen in het geval het bestemmingplan voorziet in een aangewezen bouwplan. In artikel 6.2.1 Bro is de term aangewezen bouwplan gedefinieerd. Hiermee bestaat er een plicht tot het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van een anterieure overeenkomst. Bij dit bouwplan is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers gesloten waarmee de financiële haalbaarheid voor de gemeente is geborgd. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet nodig.