

Wijzigingsplan Sloopgaardweg 26a te Waarland

Wijzigingsplan Sloopgaardweg 26a te Waarland

TOELICHTING

	Status: vastgesteld 14 februari 2017 NL.IMRO.0441. WPLGHSLTGRDWG26A-VA01 Opgesteld door: John Dekker A&O
--	---

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK 1 INLEIDING BLZ. 5

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldende bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE BLZ. 7

- 2.1 Inleiding
- 2.2 De omgeving en het landschap

HOOFDSTUK 3 RUIMTE VOOR RUIMTE BLZ.12

- 3.1 Inleiding
- 3.2 Stap 1: Initiatieffase
- 3.3 Stap 2: Ontwerpfase
- 3.4 Stap 3: Detaileringsfase
- 3.5 Stap 4: Realisatiefase
- 3.6 Conclusie

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER BLZ.18

- 4.1 Rijksbeleid
- 4.2 Provinciaal beleid
- 4.3 Gemeentelijk beleid

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSASPECTEN BLZ. 23

- 5.1 Ecologie
- 5.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 5.3 Water
- 5.4 Milieuzonering
- 5.5 Bodem
- 5.6 Geluid
- 5.7 Luchtkwaliteit
- 5.8 Kabels en leidingen
- 5.9 Duurzaamheid
- 5.10 Externe veiligheid
- 5.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

BLZ. 31

- 6.1 Algemeen
- 6.2 Toelichting op de bestemmingen

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

BLZ. 33

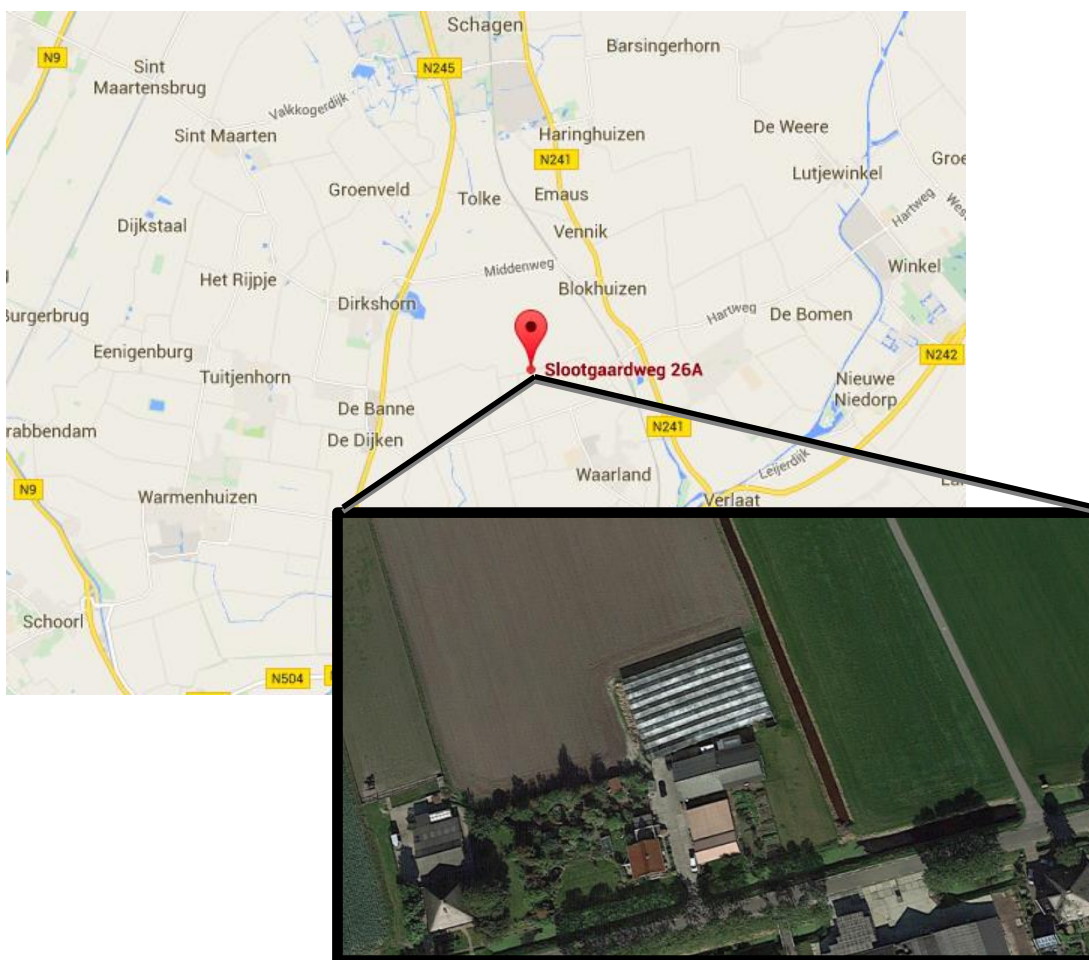
- 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlage Akoestisch onderzoek wegverkeer schuurwoning Slootgaardweg 26a Waarland (gemeente Schagen)
Bijlage Beeldkwaliteitsplan

1.1 Aanleiding

Aan de Slootgaardweg 26a te Waarland is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning, tuinen, schuren (ca. 460 m²), een kassencomplex (ca. 1010 m²) en aanliggend agrarisch bouwland. De kassen en een deel van de agrarische bebouwing is zodanig gedateerd dat een agrarisch gebruik overeenkomstig de huidige maatstaven en eisen niet meer opportuun is. De huidige eigenaar van het perceel is op hoge leeftijd en heeft geen opvolger in het agrarisch bedrijf. Hij heeft daarom te kennen gegeven het gemengd agrarisch bedrijf te willen beëindigen en in het kader van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte het kassencomplex en een aantal schuren te willen slopen.

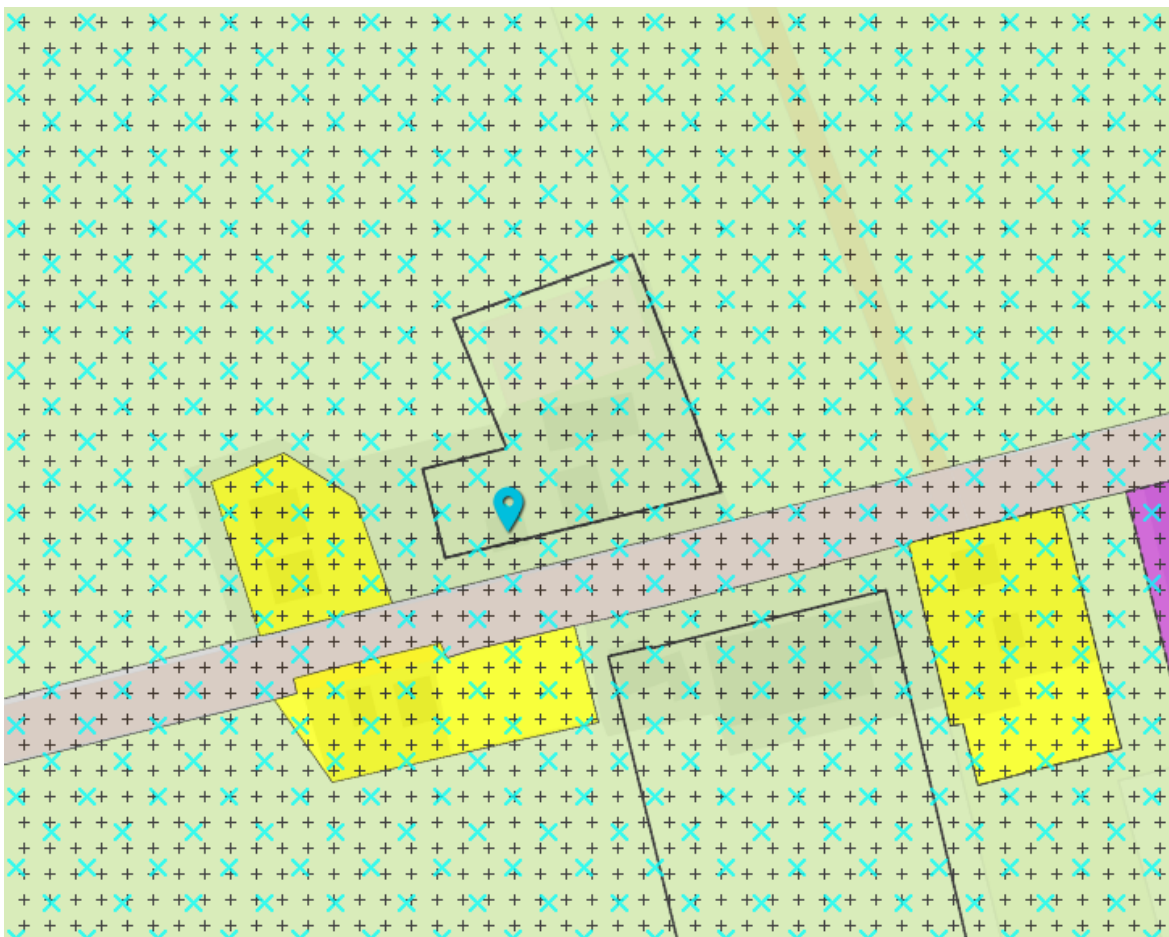
Het woonhuis blijft als zodanig gehandhaafd en in gebruik. De kassen worden gesloopt. De achterste agrarische schuur wordt verbouwd tot woning. De voorste, dichtst bij de weg gelegen, schuur zal worden voorzien van nieuwe ruimtelijk meer passende wandbekleding en dakbedekking. Deze schuur zal in de eindsituatie worden gebruikt als bijgebouw voor de beide woningen. In dat kader zal de schuur intern worden opgedeeld. 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 "Landelijk gebied Harenkarspel". De locatie heeft de bestemming "Agrarisch met waarden", met de aanduiding "bouwvlak", de dubbelbestemming "waarde – archeologie - 5" en de functie aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – deeltijdbedrijf", zoals te zien op figuur 2.



Figuur 2 ligging van het plangebied in het bestemmingsplan Landelijk gebied Harenkarspel

In de algemene wijzigingsregels (artikel 30) is in lid e. opgenomen dat Burgemeester en Wethouders de bestemming kunnen wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies (ruimte voor ruimte regeling), met dien verstande dat:

1. het bebouwd oppervlak van het betreffende perceel moet verminderen door een netto afname van de bebouwing;
2. de herstructurering van de te saneren locatie, inclusief de sloop van de bebouwing als genoemd in sub 1, zeker moeten zijn gesteld;
3. er niet meer woningen mogen worden gebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de in sub 1 bedoelde bebouwing of functies, te realiseren;
4. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de bestemmingsregels van artikel 13 ('Tuin'), artikel 14 ('Verkeer') en artikel 17 ('Wonen') van overeenkomstige toepassing zijn;

5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid.

In de toelichting van dit wijzigingsplan en het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage is opgenomen, is onderbouwd dat wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.

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 wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het kader voor ruimte voor ruimte projecten. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 4. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 5 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het juridische deel van het wijzigingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding. Tot slot gaat hoofdstuk 7 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 2

BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

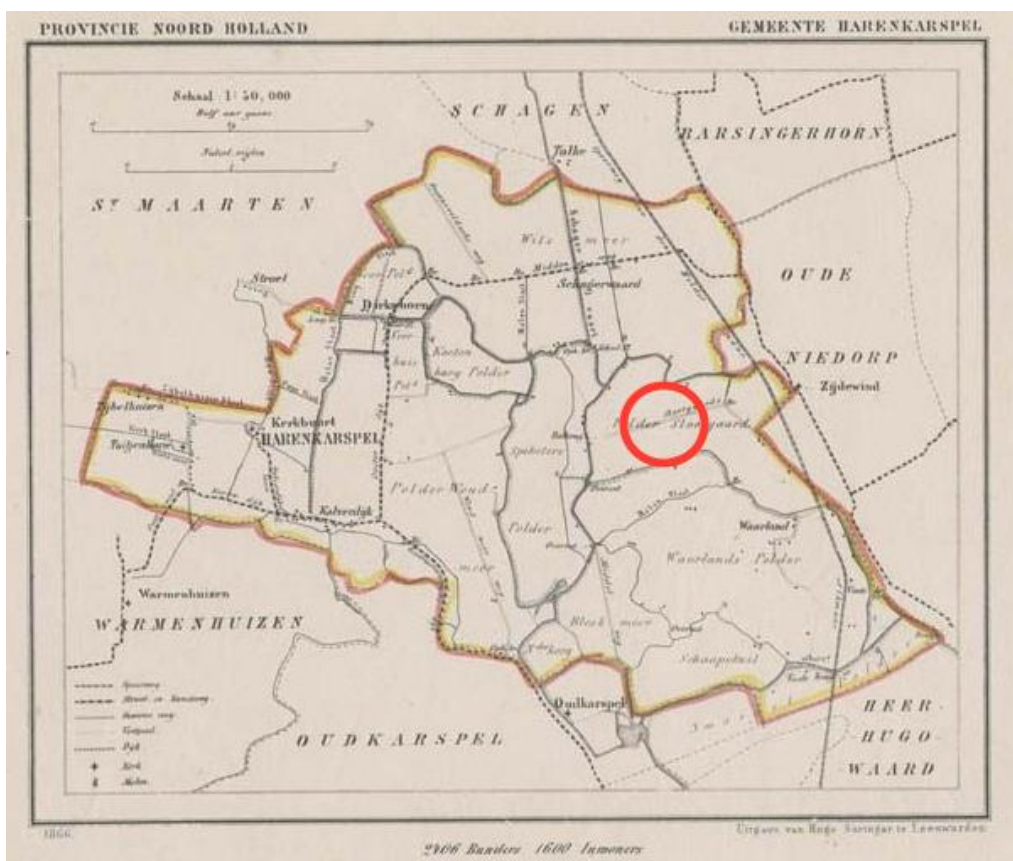
In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De toekomstige situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor dit wijzigingsplan en de daarin opgenomen regeling.

2.2 De omgeving en het landschap

Ruimtelijke karakteristiek

Het dorp Waarland ligt aan de noordzijde van de gemeente Schagen. Waarland betekent laagland. De geschiedenis van het dorp Waarland hangt nauw samen met de strijd tegen het water. Het geheel bestond lange tijd uit verschillende eilandjes en meren (o.a. De Sloopgaard) die later werden drooggelegd. Eind 16^e eeuw is de Sloopgaard bedijkt en drooggemaakt. De Sloopgaardpolder behoorde van oudsher tot het zogenaamde oude land en werd voor de droogmaking van de omringende meren in de eerste helft van de 17^e eeuw, bijna aan alle zijden omringd door de Geestmerambachtsboezem. De Sloopgaardweg komt al voor op een historische kaart van 1866 (zie figuur 3).

Mede als gevolg van de complexe polderstructuur met vele waterwegen was het dorp in hoge mate op zichzelf aangewezen. De eerste bewoning, vooral agrarische bebouwing, ontstond langs een aantal kronkelende linten (de Veluweweg, de Kerkstraat en de Weelweg).



Figuur 3 kaart plangebied in 1866

Geleidelijk is een verdichting ontstaan met woonhuizen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen. De linten worden gemarkeerd door laanbeplanting en op sommige plekken zijn nog begeleidende sloten aanwezig. De bebouwing langs de linten is relatief kleinschalig en richt zich met de voorgevel op de weg. De afstand tot de weg is wisselend. Het noordoostelijk deel van Waarland is minder intensief bebouwd. Langs de wegen is hier vooral een kleinschalige bebouwing ontstaan met sporen van het agrarisch verleden. Vooral aan de oostkant van het plangebied is het landelijke karakter van Waarland duidelijk waarneembaar. Het open landschap wordt hier begrensd door een aantal houtwallen en erfbeplantingen. De karakteristiek van het agrarische dorp wordt tot slot ook bepaald door een aantal karakteristieke panden en stolpboerderijen.

Als gevolg van een omstreeks 1950 uitgevoerde ruilverkaveling is de waterstaatkundige situatie in dit gebied sterk gewijzigd. De voorboezem en de vroegere poldersloten zijn verdwenen, terwijl het polderpeil sterk is verlaagd. Daarmee kon in het agrarisch gebied beter en efficiënter worden geteeld. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw en veeteelt. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een blokvormige verkavelingsstructuur.

Bebouwingskarakteristiek omgeving plangebied

Slootgaardweg 26A bevindt zich in het open buitengebied van Waarland, nabij Zijdewind. Langs de rechte Slootgaardweg bevindt zich aan weerszijden losse bebouwing van woningen al dan niet voorzien van een naast- en achtergelegen landbouwschuren. Deze bebouwing clustert zich soms in kleine groepjes en heeft een informele sfeer.

Het perceel, welke achter een sloot is gelegen, bestaat op dit moment uit een woning met naastgelegen schuren en een kas. De entree van de kavel bevindt zich over een dam met duiker tussen de woning en opstallen in. Het organisch groeiproces van traditionele boerenerven is ook op dit perceel waarneembaar: Hierbij zijn de opstallen van het bedrijf door de schaalvergroting achter op het erf in volume toegenomen. Beplanting is alleen bij de woning aanwezig in de vorm van bomen en struiken. Vanuit cultuurhistorisch perspectief en de ontwikkelingsgeschiedenis van de polder is de aanwezigheid van kassen als storend en niet passend binnen de cultuurhistorische context te beschouwen.

Groen- en waterstructuur

Buiten de dorpen, in het landelijk gebied, komt incidenteel opgaande singelbeplanting voor bij agrarische bedrijven en woonerven en komen er enkele beplantingselementen 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 Slootgaardweg bestaat uit een asfaltweg met aan beide zijden een sloot, een laanbeplanting van bomen aan één zijde van de weg en beplanting met struiken en op het voorerf rond de (bedrijfs)woning (zie figuur 4 en 5). De boombeplanting en de sloten langs de Slootgaardweg geven het profiel een duidelijke structuur. Haaks op de Slootgaardweg liggen de blokvormige rationeel verkavelde percelen die veelal worden gescheiden van elkaar door (smalle) sloten.



Figuur 4 Aangezicht plangebied vanaf de Slootgaardweg



Figuur 5 Profiel van de Slootgaardweg

Toekomstige situatie

Het woonhuis blijft als zodanig gehandhaafd en in gebruik. De achterste agrarische schuur wordt verbouwd tot woning. De agrarische schuur gelegen aan de wegzijde blijft gehandhaafd en zal worden voorzien van nieuwe ruimtelijk meer passende wandbekleding en dakbedekking. Deze schuur zal in de eindsituatie worden gebruikt als bijgebouw voor de beide woningen. In dat kader zal de schuur intern worden opgedeeld.

Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat een sterke afname van het bebouwde en verharde oppervlak (zichtbaar vanaf de omliggende wegen en het landschap). Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van de polder. Er ontstaat een beeld dat aansluit op het karakter van de omgeving. Daarnaast neemt de openheid van het landschap sterk toe als gevolg van de sloop van de kassen.

Bij de inrichting van het gebied zijn de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. De grond onder de kas komt in gebruik

als cultuurgrond. Vanuit het besloten karakter van de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

De rooilijn van de gebouwen ligt parallel aan de weg, sluit aan op de rooilijn in de directe omgeving. Qua schaal en maat sluit de nieuwe bebouwing aan bij de bestaande woonbebouwing in de omgeving. De woningen liggen terug van de weg en hebben een ruime voortuin, zijtuin en achtertuin. Op de woonkavels is veel ruimte voor erfbeplanting, dat een bijdrage zal leveren aan het groene landelijke karakter.

3.1 Inleiding

De regeling Ruimte voor Ruimte is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie. De provincie Noord-Holland heeft de “Handreiking Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland” geschreven waarin een toelichting wordt gegeven op de werkwijze van deze regeling. Onderstaand stappenplan wordt in de handreiking beschreven.



In de voormalig gemeente Harenkarspel is de handreiking verder uitgewerkt in een Uitvoeringsnotitie Ruimte voor Ruimte (februari 2009).

3.2 Stap 1: Initiatieffase

Door de forse bebouwing (kassencomplex) en de veelheid aan schuren is de oorspronkelijke open structuur met vrijstaande kleinschalige bebouwing verdwenen. Ook is er geen doorzicht mogelijk tussen woonhuis en schuren.



Achter op het terrein ligt een kassencomplex (ca. 1010 m²) dat qua verschijningsvorm op grond van het beleid en in relatie tot haar omgeving evident afwijkend en storend is .



Het oorspronkelijke woonhuis is vrijstaand en staat conform de meeste woonhuizen aan de lintbebouwing haaks op de weg. Het woonhuis is traditioneel gebouwd met eenvoudige vorm (1 laags met kap). De hoofdvorm en verschijningsvorm van de woning is veelvoorkomend in het buitengebied. De verschijningsvorm van het woonhuis is passend in de omgeving



De twee agrarische schuren staan met de kapvorm evenwijdig aan de weg. De schuren zijn vanuit een primaire agrarische functie gebouwd.

De agrarische schuur aan de rechtervoorzijde van de kavel is gemetseld. De oorspronkelijke dakbedekking is enkele jaren gelede vervangen door stalen dakplaten. Dit doet enige afbreuk gedaan aan de traditionele uitstraling van het oorspronkelijke gebouw.



Daarachter ligt een in betonwanden opgetrokken schuur. In relatie tot de toekomstige woonfunctie van het perceel oogt deze agrarische schuur qua aard en verschijningsvorm afwijkend en storend.



Met name de kassen zijn qua verschijningsvorm vreemd voor dit deel van de Sloodgaardpolder en passen niet in de omgeving.



Zowel door het expert team van de provincie als de gemeente is de huidige situatie in het plan-gebied als storend gekarakteriseerd. Op basis hiervan komt de locatie in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.

3.3 Stap 2: Ontwerpfase

In stap 2 worden de mogelijkheden en onmogelijkheden van de locatie onderzocht. Dit is een ruimtelijke en een planeconomische stap: tekenen en rekenen en de confrontatie daartussen.

Compensatie van het slopen van de huidige bebouwing kan plaatsvinden door te bouwen op een compensatielocatie aan de rand van het stedelijk gebied of door te bouwen op de saneringslocatie zelf. De gemeente heeft geen goede alternatieve locatie voor handen. Omdat de initiatiefnemer de grond van de saneringslocatie in eigendom heeft, is de compensatiewoning op de saneringslocatie gepland. Er hoeft in dit geval geen grond te worden aangekocht waardoor het aantal compensatiewoningen beperkt blijft. Daarnaast kan de nieuwe woning op deze locatie goed worden ingepast en bevinden zich in de directe omgeving geen bedrijven die gehinderd worden door de nieuwe woning.

Exploitatie

Om de kosten en opbrengsten van de voorgenomen ontwikkeling in beeld te krijgen is de “Exploitatieopzet Ruimte voor Ruimte” ingevuld. In deze opzet worden de kosten van de sloop en sanering tegen elkaar afgewogen. Onder kosten wordt naast sloop en sanering ook de huidige waarde van grond en gebouwen, het bouwrijpmaken, herinrichten van het terrein en de plan- kosten gerekend. Belangrijke voorwaarde binnen de regeling is dat de kosten en opbrengsten binnen het project ongeveer gelijk moeten zijn. Het resultaat mag niet meer zijn dan 5% van de totale kosten.

De ingevulde exploitatieopzet geeft aan dat de totale kosten van herontwikkeling worden terug-verdiend met het creëren van een bouwka- vel voor één woning. De norm van 5% resultaat wordt hiermee niet overschreden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van Ruimte voor Ruimte is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de voorge- nomen sloop en sanering in combinatie met het creëren van één bouwka- vel wordt dit doel bereikt. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd door een forse afname van bebouwd en verhard oppervlak. De storende kassen, welke zichtbaar zijn vanaf omliggende wegen en het landschap, worden verwijderd waardoor de openheid in het gebied toeneemt. Daarnaast wordt een bestaande schuur hergebruikt en aantrekkelijker vormgegeven. Zowel de exploitatieopzet als de gemaakte situatietekening zijn ambtelijk akkoord bevonden door het expertteam van de provincie en de gemeente.

3.4 Stap 3: Detailleringsfase

In stap 3 wordt het geadviseerde model van stap 2 nader uitgewerkt, waarbij het uiteindelijke ontwerp wordt beschreven in een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteit zal bij het indienen van het uiteindelijke bouwplan worden gebruikt om de uitwerking te toetsen.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Slootgaardweg 26a te Waarland' opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is een analyse van het plangebied en de omgeving opgenomen waarna de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om de kwaliteitsverbetering in het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. Gekozen is om deze woning vorm te geven als 'schuurwoning'. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan. In figuur 6 is een sfeerimpressie opgenomen van de te bouwen schuurwoning.



Figuur 6 Sfeerimpressie van de te bouwen schuurwoning

3.5 Stap 4: Realisatiefase

In deze stap worden de in stap drie uitgevoerde werkzaamheden vertaald naar de daadwerkelijke sloop en de formele juridische en planologische verankering van de voorgenomen ontwikkeling. Het onderhavige wijzigingsplan vormt de juridische en planologische verankering.

3.6 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voldaan aan de voorwaarden die de provincie Noord-Holland en de gemeente Schagen hanteert bij toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk komen enkele beleidsstukken aan bod die een directe doorwerking kunnen hebben op dit wijzigingsplan. 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.

4.1 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 wijzigingsplan 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 één woning. Er is daarmee sprake van een herstructureringssituatie. Daarnaast is het aantal woningen dat wordt gebouwd niet dusdanig dat er sprake is van een plicht om de ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het Rijksbeleid.

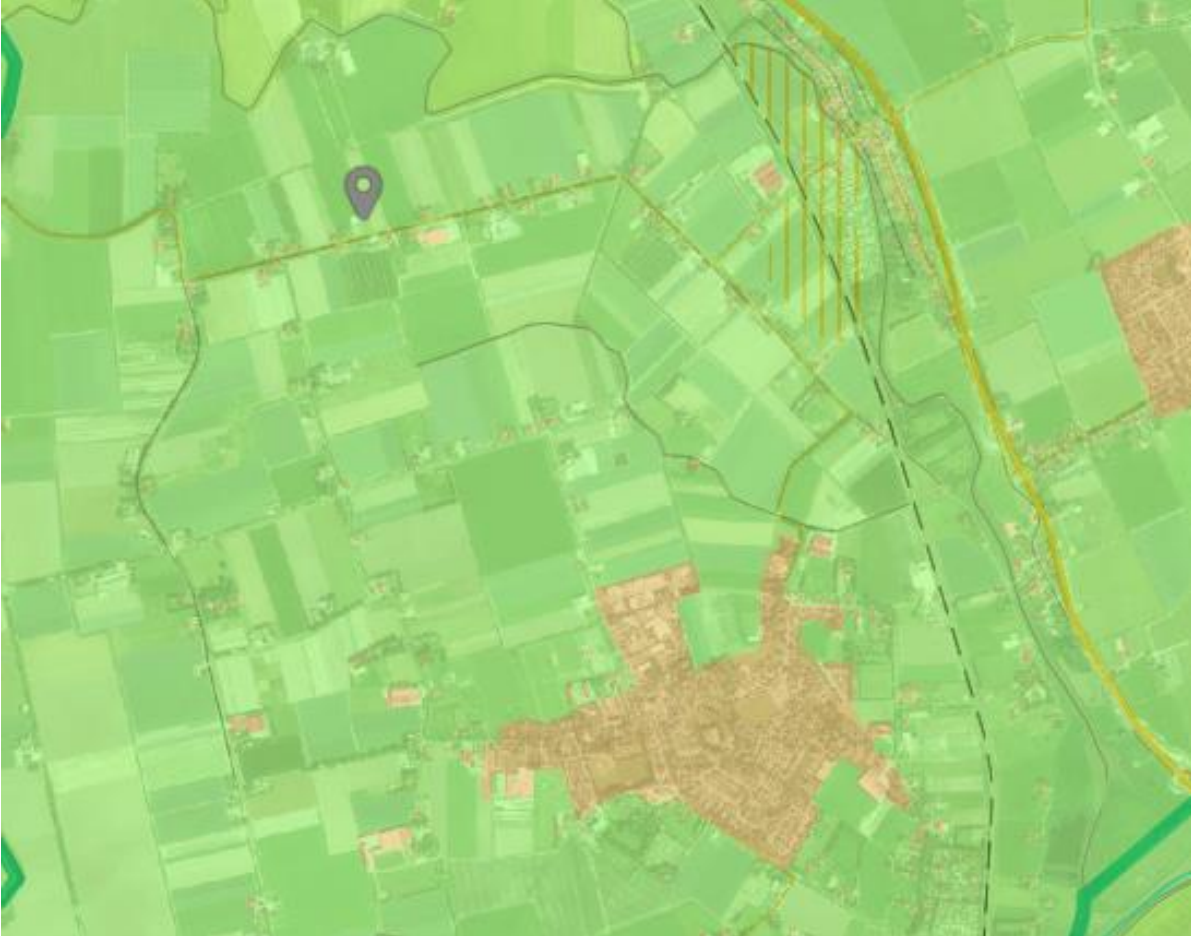
4.2 Provinciaal beleid

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 ruimtelijke plannen geregeld. In figuur 7 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 8 is de ligging van het plangebied weergegeven op de kaart behorende bij de PRV.



Figuur 7 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.

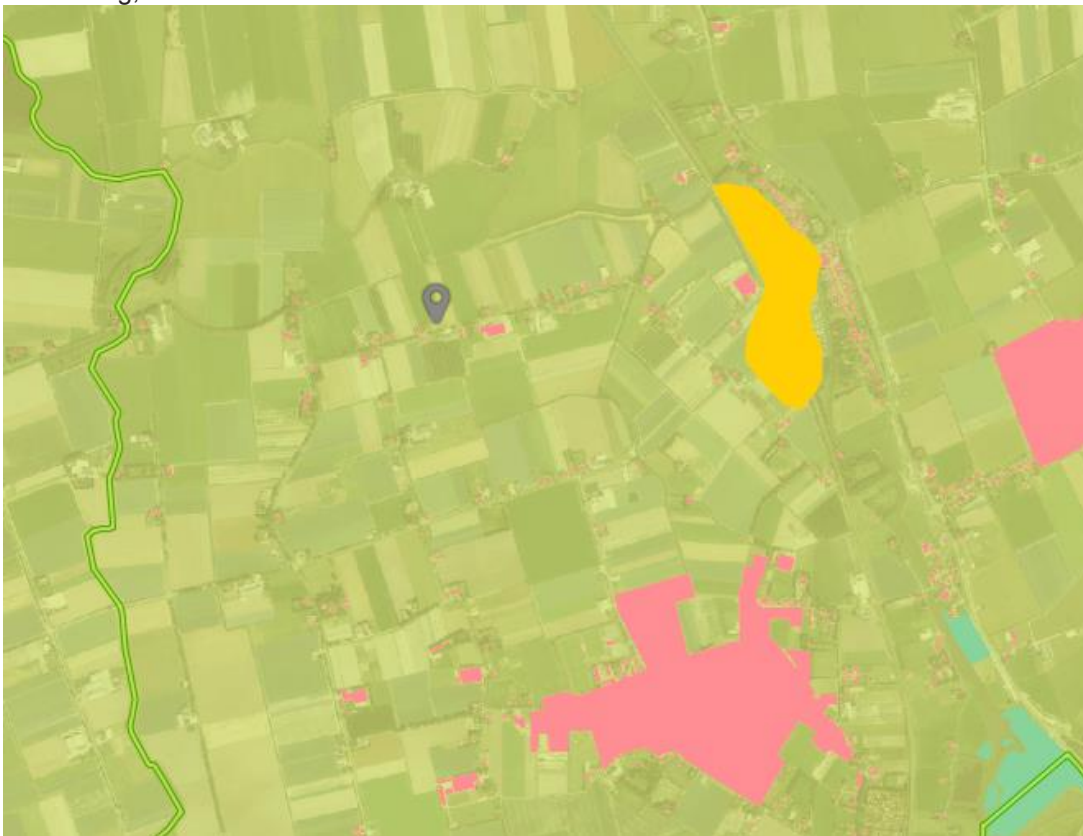
Aan het toepassen van een 'Ruimte voor Ruimte' regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRV). Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit wijzigingsplan 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 8 situering plangebied in de kaarten behorende bij de PRV

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

4.3 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. In de structuurvisie wordt met betrekking tot vrijkomende agrarische bebouwing verwezen naar de Beleidsnota agrarische bebouwing.

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. 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 een woning past goed binnen het gemeentelijk beleid.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Landelijkgebied Harenkarspel, dat is vastgesteld op 18 december 2012. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze bestemming is bedoeld voor agrarische bedrijven. Ook is er een bedrijfswoning toegestaan. In de nieuwe situatie zullen er twee burgerwoningen in het plangebied aanwezig zijn. Dit past niet binnen de bestemming 'Agrarisch' en om die reden is het voorliggende wijzigingsplan 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 een wijzigingsplan in het buitengebied. 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 Slootgaardweg is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plan in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie ten aanzien van ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur.

Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben

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.

Bij dit plan gaat het om de toevoeging van één woning in het buitengebied. De toevoeging van één woning past binnen de beleidsruimte die de gemeente Schagen heeft. In het woningbouwbeleid staat vraaggestuurd bouwen centraal. De woningen worden door de initiatiefnemer gebouwd waarbij het voornemen is dat zij zelf de woning betrekken. Er is dan ook sprake van vraaggestuurd bouwen.

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

HOOFDSTUK 5 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 wijzigingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

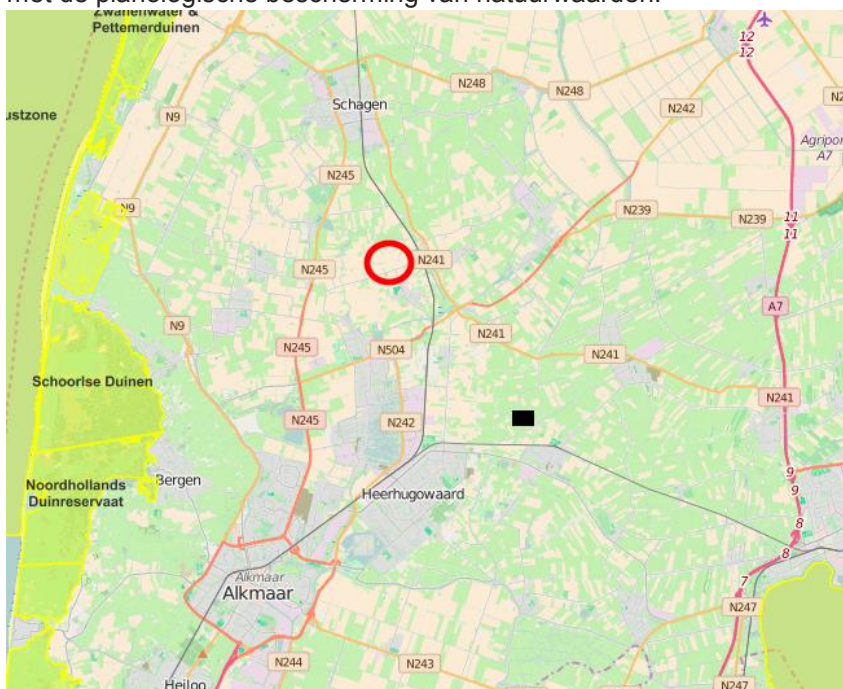
5.1 Ecologie

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 (zie figuur 9). De beoogde ontwikkeling vormt hiervoor dan ook geen belemmering. Meer in de nabijheid zijn enkele EHS-gebieden aangewezen, bijvoorbeeld de Boomerwaal, op meer dan 2 kilometer meter afstand (zie figuur 8). Feitelijk wijzigt de milieusituatie niet. Op het voormalige bedrijfsperceel wordt de milieusituatie zelfs beter, omdat de bedrijfsactiviteiten verdwijnen en hier één nieuwe woning wordt 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.



Figuur 9 Ligging t.o.v. Natura 2000 gebieden

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 agrarisch perceel naar een woonperceel. De kassen worden gesloopt en in gebruik genomen als akkerland. De kassen vormen 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 (sloop en nieuwbouw) 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.

Wel wordt er een nieuwe dam met duiker aangelegd. Omdat de oevers niet ecologisch beheerd worden en het aangrenzend agrarisch land intensief agrarisch wordt gebruikt en de aanleg van een dam met duiker een werkzaamheid van beperkte aard en omvang is, is een separate quickscan natuur niet nodig. Uiteraard blijft de zorgplicht van kracht.

Bij sloop van de bestaande 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.

5.2 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.

Bij de tot standkoming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel is onderzoek

gedaagd naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plan gebied. Op basis hiervan heeft het plangebied de dubbelbestemming "waarde-archeologie 5" gekregen. Op basis van deze dubbelbestemming is het verplicht om archeologisch onderzoek te verrichten wanneer er sprake is van nieuwe grondroeringen van meer dan 10.000 m². Het voorliggende wijzigingsplan voorziet juist in een afname van bebouwing. Voor de sloop en bouw van één nieuwe woning is er geen sprake van grondroerende activiteiten die een oppervlak van meer dan 10.000 m² omvatten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om een archeologisch onderzoek te verrichten.

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.

5.3 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 een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Tegelijkertijd wordt circa 1.000 m² aan verharding gesanneerd. Er is sprake van een netto afname van bebouwd (en verhard) oppervlak.

Omdat er geen sprake is van een toename van verharding, is er geen noodzaak om compenserende maatregelen te nemen.

De nieuw te bouwen woning valt buiten de zone van een primaire waterkering.

Beheer en onderhoud waterlopen

Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren). Voorliggend plan heeft geen negatieve gevolgen voor beheer en onderhoud van waterlopen.

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 uitloegbare 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.

5.4 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

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie wordt toegevoegd. De toevoeging een woning kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woning heeft een minimaal effect naar de omgeving, omdat het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch bedrijf, categorie 2, grootste afstand 30 meter) op circa 60 meter van de nieuw te bouwen woning ligt. De nieuw te bouwen woning levert dus geen beperking op voor het bestaande agrarische bedrijf aan de Slootgaardweg 33.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen in het plangebied. De nieuwe woning aan de Slootgaardweg ligt op een afstand van circa 60 meter van een bestaand agrarisch bedrijf aan de Slootgaardweg 33 af.

Met de keuze voor de ligging van de locatie van de nieuw te bouwen woning, is ook 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.

5.5 Bodem

In een ruimtelijk plan 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 woning 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 wijzigingsplan.

5.6 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. De nieuw te bouwen woningen ligt aan een doorgaande weg. De toegestane snelheid op de Slootgaardweg is maximaal 60 km/u. De verkeersintensiteit op deze weg lager is hoger 100 voertuigen per etmaal en daarom relevant voor de geluidbelasting op het plan. De effecten van het wegverkeer op het plangebied zijn daarom nader onderzocht. Op basis van dit akoestisch onderzoek (bijlage 1.) kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er behoeft voor het bouwplan dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd.

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.

De nieuwe woning ligt op meer dan 1 kilometer van de spoorlijn en dus buiten de zone van een spoorweg.

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.

Dit wijzigingsplan maakt één nieuwe woning 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 wijzigingsplan geen gevolgen.

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

5.8 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit wijzigingsplan 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 wijzigingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

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

5.9 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 woning zal 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.

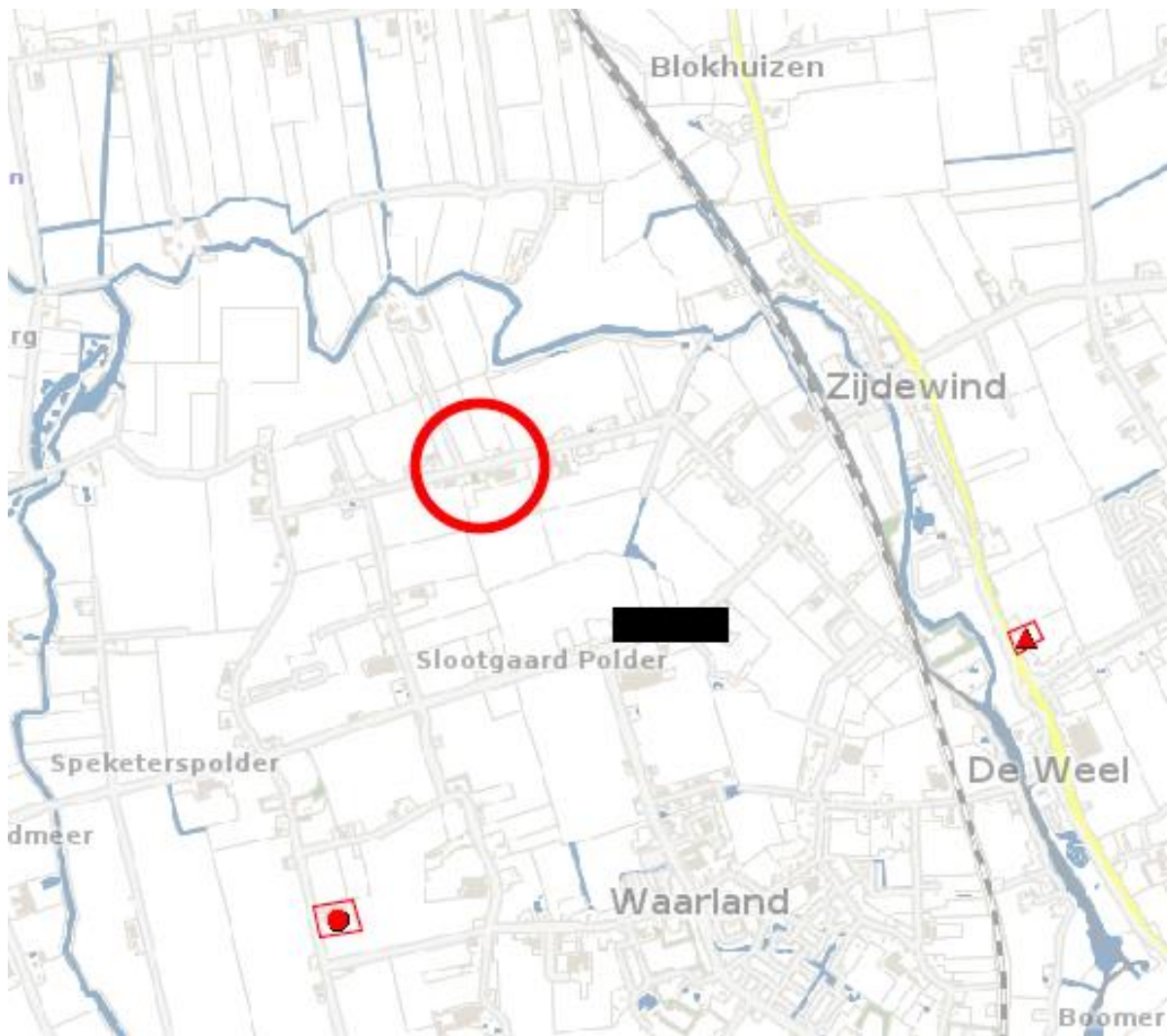
Om duurzaam te bouwen kan diverse maatregelen worden gekozen. Voor de keuze van deze maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de menukaart Duurzame woningbouw nieuwbouw. De kaart is te raadplegen via www.servicepuntduurzameenergie.nl.

5.10 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 10), 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 10 uitsnede risicokaart

5.11 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.

Voorgliggend wijzigingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De bouw van één woning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 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 wijzigingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Het wijzigingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

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.

6.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel bepaald dat delen van het plangebied van dat bestemmingsplan mogen worden gewijzigd. In het bestemmingsplan zijn kaderstellende regels gegeven waarbinnen die delen van het plangebied mogen worden gewijzigd. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de in artikel 30 van het bestemmingsplan opgenomen Algemene wijzigingsregels die gelden voor het betreffende perceel.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

7.2 Planregels

Achtereenvolgens wordt een toelichting gegeven op de inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en de slotregel.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 7.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het moederplan Landelijk Gebied Harenkarspel. In artikel 1.4 is vastgelegd dat naast het bepaalde in het wijzigingsplan, de regels gegeven in het moederplan onverkort van toepassing zijn.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel beschrijft op welke wijze moet worden gemeten bij toepassing van de bouwregels.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Agrarisch met waarden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. Het bouwvlak dat is opgenomen in dit bestemmingsplan is op de verbeelding verwijderd.

Artikel 4: Wonen

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. De maximale goothoogte is, in afwijking van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, op 4 meter gezet omdat het bouwplan dat aan deze wijzigingsbevoegdheid ten grondslag ligt deze goothoogte hanteert. Op de verbeelding is een bestemmingsvlak opgenomen waarbinnen maximaal twee woningen mogelijk zijn gemaakt.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 5

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn.

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Artikel 7: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 8: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt niet tot nieuwe bouwmogelijkheden en de opstelling van een grondexploitatieregeling is daarom niet aan de orde. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoeks en plankosten

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding.

Planschade

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het wijzigingsplan worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

Conclusie

Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure, waarmee de maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond kan worden. Eventuele overlegreacties van instanties en zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan zullen te zijner tijd op deze plek aan de orde komen.

BIJLAGEN TOELICHTING

- 1 Akoestisch onderzoek
- 2 Beeldkwaliteitsplan