

Veluweweg 5, Waarland

Wijzigingsplan

projectnummer	1187
versie	Vastgesteld
datum	18 november 2025

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project.....	7
2.1	Historische en huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid	9
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022	12
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026	13
3.4.2	Convenant Regionaal samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030 (KwK 2020-2030)	13
3.4.3	Omgevingsvisie Schagen	14
3.4.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	14
3.5	Conclusie beleidskader	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Archeologie	15
4.2	Cultuurhistorie	15
4.3	Bodemkwaliteit	16
4.4	Water.....	16
4.5	Natuur	16
4.6	Bedrijven en Milieuzonering.....	18
4.7	Spuitzonering	19
4.8	Verkeer en parkeren	19
4.9	Geluid	20
4.10	Luchtkwaliteit.....	20
4.11	Externe veiligheid.....	20
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	21
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	22
5	Juridische planbeschrijving	23
5.1	Algemeen.....	23
5.2	Verbeelding	23
5.3	Planregels	23
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	25
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

7.1	Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	26
7.2	Procedure wijzigingsplan	26

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het voormalige café De Posthoorn in Waarland drie vrijstaande woningen te realiseren. Het betreft de locatie Veluweweg 5. In het geldende bestemmingsplan is voor de locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming kan worden gewijzigd naar Woongebied.

Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, kan de nieuwe functie planologisch worden mogelijk gemaakt. In de wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden opgenomen. Aan deze voorwaarden moet zijn voldaan voordat de wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Daarnaast moet worden aangetoond dat het plan passend is binnen het geldend beleid, geen strijd is met wet- en regelgeving op het gebied van milieu- en omgevingsfactoren en dat het plan financieel uitvoerbaar is. Het onderhavige wijzigingsplan geeft hier invulling aan.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Waarland' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Veluweweg 5, in de kern van Waarland. Het betreft de kadastrale percelen H3012 en H344.



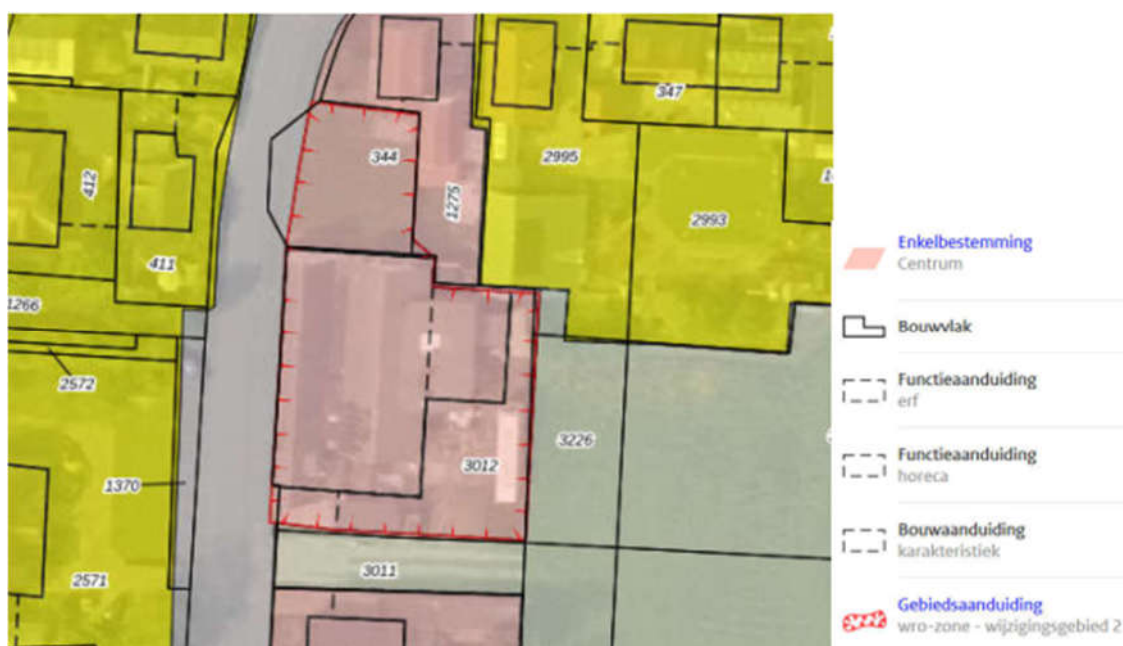
Afbeelding 1.1: Ligging van plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Tevens gelden ter plaatse het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

Voor het plangebied geldt de bestemming 'Centrum'. Het aanwezige gebouw heeft de aanduiding 'horeca'. Het voorste deel van het gebouw heeft de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Binnen het plangebied is een horecabedrijf toegestaan. Woningen zijn ook toegestaan waarbij geldt dat het aantal niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal. De realisatie van drie woningen is om die reden in strijd met het bestemmingplan. Bovendien is één van de woningen buiten het bouwvlak voorzien.



Abbeelding 1.2: Uitsnede bestemmingsplan met luchtfoto in de ondergrond (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het gehele plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2'. In artikel 5.4 van het bestemmingsplan zijn wijzigingsregels opgenomen op basis waar van Burgemeester en wethouders onder toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming kunnen wijzigen naar Woongebied, onder voorwaarde dat:

- de wijziging moet passen binnen een vastgestelde Structuurvisie;
- er niet meer dan 4 woningen mogen worden gebouwd;
- geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan de wettelijke voorkeurswaarde dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere waarde;
- voor er tot wijziging wordt overgegaan archeologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
- voor er tot wijziging wordt overgegaan ecologisch onderzoek dient plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan;
- over de berging van hemelwater overleg wordt gevoerd met het Hoogheemraadschap en er duidelijkheid dient te bestaan over compenserende maatregelen;
- de wijziging dient te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
- voor het overige de bestemmingsregels van artikel 15, 'Woongebied' van overeenkomstige toepassing zijn.

Tevens mag toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verschijningsvorm van de als 'karakteristiek' aangeduide gebouwen, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de woonsituatie.

In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op deze voorwaarden in relatie tot het bouwplan.

Naast het bestemmingsplan 'Waarland' gelden ter plaatse van het plangebied ook het paraplu-plan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020 en herzien op 14 december 2014)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt. In dit laatste hoofdstuk worden tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid toegelicht.

2 Het project

2.1 Historische en huidige situatie

Het plangebied aan de Veluweweg bevindt zich aan een oud dorpslint van Waarland. De situering en oriëntatie van de bebouwing aan deze weg is zeer divers. Dit geldt ook voor de kavelgroottes. De woningen hebben overwegend een individueel karakter. Het materiaal- en kleurgebruik is eenvoudig en traditioneel.

Café De Posthoorn is rond 190 gerealiseerd. Het pand heeft jarenlang dienstgedaan als horecavoorziening. In 2013 zijn de horeca-activiteiten beëindigd. Sindsdien is een deel van het pand in gebruik geweest ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten. Het gebouw is sindsdien ernstig in verval geraakt. Omdat het opknappen van het pand ten behoeve van uitbreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten niet op draagvlak in de buurt en het dorp kan rekenen, is gezocht naar een nieuwe invulling.

Het perceel is circa 1.300 m² groot. Het voormalige cafégebouw is in vervallen staat, deels voorzien van asbest dakbeplating en staat dicht op de weg. Aan de zuidzijde bevindt zich de toegang tot het achterliggende terrein.



Afbeelding 2.1: Foto's huidige situatie

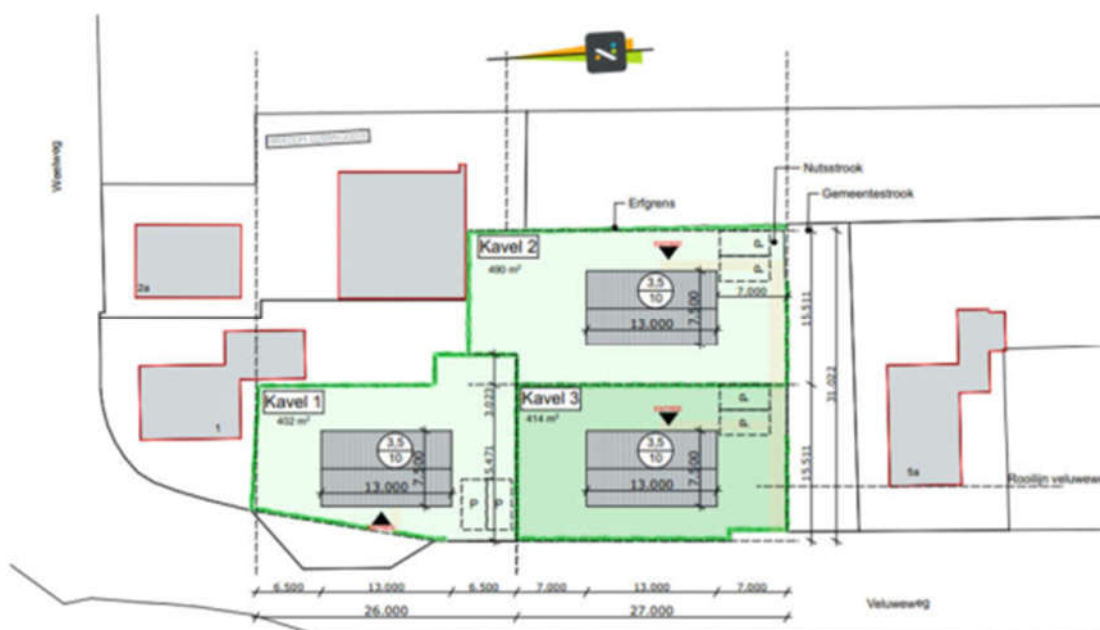
2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om de huidige, vervallen bebouwing te slopen en drie vrijstaande woningen te realiseren. Hiermee wordt een ter plaatse passende functie gerealiseerd waarmee invulling wordt gegeven aan de grote woningbehoefte. De woningen worden zorgvuldig ingepast in het bebouwingslint waarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt.

Het bestaande pand is vervallen maar is binnen de gemeente als karakteristiek aangemerkt. Door de Erfgoedcommissie is, op basis van een onafhankelijk advies van een architectuurhistoricus, aangegeven dat het gebouw weinig tot geen architectuurhistorische waarde en gaafheid meer bevat. Wel merkt de commissie op dat stedenbouwkundige waarde belangrijk is vanwege de “vrijstaande en dominante ligging in de rooilijn van de Veluweweg nabij de kruising met de Weelweg en de Nieuwboerweg. De stedenbouwkundige waarde wordt versterkt door de langgerekte voorgevel met het zadeldak met de noklijn parallel aan de weg.” De commissie adviseert de bestaande nok- en goothoogte van het bestaande pand en de ligging met de noklijn parallel aan de westzijde (langs de weg) bij de nieuwe ontwikkeling aan te houden. Dit advies is meegenomen in het stedenbouwkundig plan.

Twee van de drie woningen zullen op dezelfde manier gesitueerd worden als het oorspronkelijke gebouw, waarbij een lage goothoogte wordt gehanteerd en de kap parallel aan de weg wordt gesitueerd. De derde woning op kavel 2 wordt recht achter de woning op kavel 3 gesitueerd. Voor de bereikbaarheid van de beide woningen wordt het bestaande pad opgewaardeerd tot een volwaardige straat. Het achterliggende perceel, dat grotendeels in eigendom is bij de gemeente en waar wellicht in de toekomst woningbouw is voorzien, blijft via deze toegang bereikbaar. Afbeelding 2.2 geeft de situering weer.

De kavels zijn 402 m², 414 m² en 490 m² groot. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 3,5 meter en 10 meter. Per woning is ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Afbeelding 2.2: Voorlopig ontwerp toekomstige situatie (bron: Studio S3)

2.3 Voorwaarden toepassing wijzigingsbevoegdheid

In onderstaande tabel zijn de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij is aangegeven op welke wijze aan de voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde	Toelichting
De wijziging moet passen binnen een vastgestelde Structuurvisie.	In paragraaf 3.4.1 is gemotiveerd dat de wijziging passend is binnen de geldende Omgevingsvisie.
Er mogen niet meer dan 4 woningen worden gebouwd.	Met 3 woningen wordt hieraan voldaan.
De geluidsbelasting op de gevel ten gevolge van wegverkeerslawaai niet meer bedraagt dan de wettelijke voorkeurswaarde dan wel in overeenstemming is met een verkregen hogere waarde.	Het plangebied ligt in een 30 km/h gebied. Toetsing aan de Wet geluidhinder is wettelijk gezien niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt (zie paragraaf 4.8).
Voor er tot wijziging wordt overgegaan dient archeologisch onderzoek plaats te vinden waarbij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan.	Op grond van het gemeentelijk beleid is archeologisch onderzoek op deze locatie pas noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m ² waarbij graafwerkzaamheden die per dan 50 cm plaatsvinden. Deze verstoringnorm wordt niet overschreden (zie paragraaf 4.1).
Voor er tot wijziging wordt overgegaan dient ecologisch onderzoek plaats te vinden waar bij de resultaten worden betrokken bij het wijzigingsplan.	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.5). Hieruit volgt dat er geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden..
Over de berging van hemelwater dient overleg te worden gevoerd met het Hoogheemraadschap waarbij duidelijkheid dient te bestaan over compenserende maatregelen.	De digitale watertoets is uitgevoerd (zie paragraaf 4.4). Hieruit volgt dat geen compenserende maatregelen nodig zijn. Er is sprake van een afname in verhard oppervlak.
De wijziging dient te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.	Gelet op de locatie in de kern van Waarland, dient niet zo zeer sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing maar van een goede stedenbouwkundige inpassing. Zoals in paragraaf 2.2 is gemotiveerd wordt hier aan voldaan.
Geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	De woningen worden ingepast in een woonomgeving. Er is geen sprake van een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (zie paragraaf 4.6).
Geen onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.	De woningen worden zorgvuldig ingepast in het bebouwingslint waarmee een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit optreedt. Hierbij is rekening gehouden met de stedenbouwkundige waarden van het huidige pand.
Geen onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van de als 'karakteristiek' aangeduide gebouwen.	Het huidige pand heeft in het bestemmingsplan deels de aanduiding 'karakteristiek'. Het gebouw is echter in vervallen staat. Door de erfgoedcommissie is aangegeven dat het pand te weinig monumentale waarden bezit om als karakteristiek pand in aanmerking te komen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bewerkstelligd met een ter plaatse passende functie waar veel behoefte aan bestaat. Deze belangen prevaleren boven het behoud van het gebouw. Bovendien is bij de herontwikke-

	ling rekening gehouden met de stedenbouwkundige waarde (situering, lage goothoogte) van het huidige pand..
Geen onevenredige aantasting van de milieusituatie.	De woningen worden ingepast in een woonomgeving. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de milieusituatie (zie paragraaf 4.6).
Geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid.	De woonpercelen ontsluiten op de Veluwe weg. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid (zie paragraaf 4.7).
Geen onevenredige aantasting van de woon situatie.	Het café maakt plaats voor drie woningen. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonsituatie.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

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

Betekenis voor het project

Voorliggend bestemmingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand) luidt:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

- als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- 3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist en;
 - nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- 4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Planspecifiek

De ladder hoeft enkel doorlopen te worden als sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Met onderhavig wijzigingsplan worden drie woningen op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen (Uitspraak van de ABRS d.d. 18-12-2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2015:2921). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen.

Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, kan worden opgemerkt dat de ontwikkeling in lijn is met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik. Met de woningen wordt voorzien in de aanwezige woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

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

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (laatste versie in werking vanaf 1 juli 2025).

Betekenis voor het project

De locatie maakt onderdeel uit van het werkingsgebied 'Landelijk gebied'. In de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat binnen dit werkingsgebied uitsluitend kan worden voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Hierbij geldt dat dit uitsluitend betrekking heeft op locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. De onderhavige ontwikkeling is door de gemeente regionaal afgestemd. De gronden zijn gelegen binnen de kern van Waarland

Op grond van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'landelijk gebied' voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. De kernwaarden van het ensemble West-Friesland West worden niet aangetast. In de huidige situatie is al geen sprake van openheid en ruimtebeleving, gelet op de huidige inrichting. Er wordt met de drie woningen aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van de ruimtelijke drager; de Veluweweg. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven wordt met de positie van de woningen aangesloten bij de bebouwing in de omgeving. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

Op grond van artikel 6.75 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparaagraaf (paragraaf 4.4) zijn de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal woonakkoord Kop van Noord-Holland 2021-2026

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

Betekenis voor het project

Voor het project heeft het Woonakkoord geen implicaties. In het Woonakkoord wordt de afspraak gemaakt dat binnenstedelijke ontwikkelingen tot en met 40 woningen in het vervolg niet meer regionaal afgestemd hoeven te worden.

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

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

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

Betekenis voor het project

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

3.4.3 Omgevingsvisie Schagen

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

Op de waardenkaart van de omgevingsvisie maakt Waarland onderdeel uit van 'De grotere dorpen'. De bestaande waarden hier zijn o.a. variatie in woningen en landelijk karakter.

Betekenis voor het project

In de Omgevingsvisie van Schagen wordt op de visiekaart aangegeven dat het mogelijk is om huizen te bouwen aan de rand van de kern van Waarland of langs een lint. Het toevoegen van drie woningen op deze vrijkomende locatie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwen van deze woningen sluit daarmee aan bij de speerpunten van de Omgevingsvisie. Het opnemen van een deel goedkope koop of sociale huur is gelet op de kleinschaligheid van het plan (3 woningen) niet aan de orde.

3.4.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

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

Betekenis voor het project

Gelet op de beperkte omvang van het bouwplan is er geen noodzaak voor het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een regulier welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.5 Conclusie beleidskader

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

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

4.1 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

In het bestemmingsplan heeft het plangebied een gebiedsaanduiding 'Wro-Zone-wijzigingsgebied 2'. Hierin staat aangegeven dat voor er tot wijziging wordt overgegaan archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. Archeologie West-Friesland heeft een update van de beleidskaart archeologie en een cultuurhistorische elementenkaart vervaardigd. Deze kaarten met toelichting zijn op 20 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Schagen. De recente bebouwing van het dorp Waarland is hierop vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie. Op de oude beleidskaart van de voormalige gemeente Harenkarspel gold een vrijstellingsgrens van 2.500 m². De ruilverkaveling en de aanwezige 20ste eeuwse bebouwing heeft het bodemarchief al aangetast

Betekenis voor het project

De uitgangspunten van het beleid zijn veranderd voor het plangebied aangezien de aanwezige bebouwing op de locatie eventueel aanwezige archeologische waarden heeft aangetast. Hierbij geldt wel dat mocht er tijdens eventuele bouwwerkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten aan het licht komen, er overeenkomstig de Erfgoedwet het bevoegde gezag hiervan onmiddellijk op de hoogte gesteld dient te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Een dubbelbestemming Waarde - Archeologie is niet noodzakelijk.

4.2 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het project

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het gebouw heeft de aanduiding karakteristiek. Dit is niet opgenomen op de cultuurhistorische elementenkaart. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan/wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood en PAK aangetoond. In de ondergrond is een lichte verhoging met kwik aangetoond. In het grondwater is molybdeen licht verhoogd aangetoond.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen nieuwbouw.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied.

Betekenis voor het project

Waterkwantiteit

Als gevolg van het bouwplan vindt een afname aan verharding plaats. In de huidige situatie is circa 900 m² verhard of bebouwd. Uitgaande van 50% verharding in de tuinen is in de toekomstige situatie sprake van circa 800 m² verhard of bebouwd oppervlak. Watercompensatie als gevolg van een toename in bebouwd en verhard oppervlak is niet aan de orde.

Bij nieuwbouw of uitbouw van een bouwwerk met een oppervlak van 50 m² of meer, moet (volgens gemeentelijke regels over hemelwaterberging) regenwater op eigen terrein worden gebufferd en in de bodem worden geïnfiltreerd. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van de aanleg van infiltratievoorzieningen in de tuinen.

Waterkwaliteit en riolering

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

4.5 Natuur

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

¹ Verkennend bodemonderzoek Veluweweg 5 te Waarland, Vlam Bodem Advies BV, 23 november 2022

Betekenis voor het project

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

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd². De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 8 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de aard van de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

De gemeente Schagen heeft een stikstofberekening laten uitvoeren voor de bouw- en de gebruikname van maximaal 11 woningen, deze berekeningen zijn geprojecteerd op een stikstofkaart. Hieruit volgt dat voor de nieuwbouw van een woning op deze locatie geen projectspecifieke berekening is vereist. Bij de bouw van de woning wordt rekening gehouden met de landelijke wetgeving omtrent gasloos te bouwen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van Bijzonder Provinciaal Landschap. Gezien de aard van het plan, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Verder zijn de volgende bevindingen in de quickscan gedaan:

- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli;
- In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van huismus en gierzwaluw. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (sperwer en kerkuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken;
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen in de directe omgeving van het plangebied wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor kleine marterachtigen;

² Veluweweg 5 te Waarland - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 22 november 2021

- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk. Worden tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstandaarden en/of Kennisdocumenten één of meer soorten vleermuizen met verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven;
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken. Er is nader onderzoek uitgevoerd naar jaarrond beschermde nesten van huismussen en gierzwaluwen en naar verblijfplaatsen van vleermuizen³. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Vleermuizen

Tijdens de veldbezoeken in het voorjaar/zomer werden twee soorten vleermuis waargenomen: de Gewone Dwergvleermuis en de Laatvlieger. Het betrof steeds langs vliegende individuen die kort foeragerend aanwezig waren rondom het plangebied. Er zijn in het plangebied geen zomerof kraamverblijfplaatsen vastgesteld. In het najaar werden minder exemplaren van opnieuw alleen de Gewone dwergvleermuis en de Laatvlieger waargenomen. Bij beide bezoeken was er slechts zeer sporadisch sprake van een sociaal geluid wat kan duiden op een paarverblijf. Het sociale geluid was echter steeds in de vlucht en de aanwezigheid van vleermuizen steeds maar kort. Er werd niet herhaaldelijk geroepen vanuit een vaste locatie. Hierdoor kan worden uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als paarverblijf. Zwermende dieren zijn ook niet waargenomen waardoor kan worden uitgesloten dat het plangebied een functie heeft als (massa)winterverblijf. Er is geen natuurvergunning nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Gierzwaluw

Er zijn in het plangebied geen nestlocaties van Gierzwaluwen vastgesteld. Waarland kent een klein aantal Gierzwaluwen. In het plangebied nestelen geen Gierzwaluwen. Eén paartje broedt in de nok van het huis links van het plangebied. De aanvliegroute naar deze nestlocatie verdwijnt door de nieuwbouwplannen. Deze nestlocatie bevindt zich in binnen de invloedssfeer van de ontwikkelplannen en zal verloren gaan als de plannen worden uitgevoerd. Het plangebied zelf kan door nestmogelijkheden te realiseren in de nieuwbouw een functie voor Gierzwaluwen krijgen in de toekomst. Er is een natuurvergunning nodig om de werkzaamheden uit te kunnen voeren.

Huismus

Er zijn in het plangebied 5 nesten van huismussen vastgesteld. In het plangebied zijn ten tijde van het onderzoek op diverse plekken zingende mannetjes aangetroffen, ook werden exemplaren met voedsel en nestmateriaal gezien. Alle toegangen van nesten in het plangebied bevinden zich in de goot, de nesten bevinden zich onder de dakpannen. In de nieuwbouw moet gecompenseerd worden met nestmogelijkheden voor Huismussen. Dit wordt meegenomen in de uitvoering van het bouwplan. Er wordt een natuurvergunning aangevraagd

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

³ Nader onderzoek beschermde soorten Wet natuurbescherming Veluweweg 5 Waarland, EcologieWerkt, 28 september 2022

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

Er zijn geen bedrijven of functies in de omgeving aanwezig die een goed woon- en leefklimaat ter plaatse in de weg staan dan wel in de bedrijfsvoering worden beperkt door het toevoegen van de drie woningen. In de directe omgeving zijn uitsluitend woningen aanwezig. Binnen de bestemming Centrum zijn ook andere functies toegestaan. Dit betreft echter uitsluitend functies die zich goed verhouden tot woningen in het ter plaatse aanwezige gebied met functiemenging. De gronden ten oosten van het perceel hebben de bestemming Agrarisch. Het betreft grasland waar geen agrarische bedrijfsvoering plaatsvindt. Er is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden. Het betreft een mogelijk toekomstige woningbouwlocatie.

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

4.7 Spuitzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van gewasbeschermingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden.

Betekenis voor het project

In de omgeving van het plangebied zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Uit vaste rechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk wordt geacht.

De agrarisch bestemde gronden in de omgeving van het plangebied zijn gronden die al decennialang in gebruik zijn als grasland. Er vindt geen teelt van gewassen en gebruik van gewasbeschermingsmiddelen plaats. Uit jurisprudentie volgt echter dat bij het bepalen van de invloed van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op het woon- en leefklimaat te worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden.

De gronden zijn grotendeels in eigendom bij de gemeente Schagen. Dit betreft de percelen H-3011 (toegangspad), H-3500, H-3501 en H-3227. De percelen H-3226 en H-3228 zijn in eigendom bij derden (particulieren). Met zowel de gemeente Schagen als de particuliere eigenaren is in een overeenkomst (met kettingbeding) vastgelegd dat er binnen 50 meter vanaf de grenzen van het plangebied niet gespoten mag worden met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Met het hanteren van deze spuitvrije zone van 50 meter is een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd.

4.8 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De Veluweweg is een erftoegangsweg waar een snelheidsregime van 30 km/uur geldt. De nieuwe woningen worden met zelfstandige uitritten op deze weg ontsloten.

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor een vrijstaande woning in de categorie 'koop' binnen het gebied 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen (waarvan 0,3 voor bezoekers). Per woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Bezoekers kunnen gebruik maken van de 10 parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg.

4.9 Geluid

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

Betekenis voor het project

Wegverkeerslawaaï

De Veluweweg, Weelweg en Nieuwboerweg kennen nabij het plangebied een maximum snelheid van 30 km/h en hebben op grond van de Wet geluidhinder geen onderzoekszone. Volgens het bestemmingsplan Waarland wordt de verkeersintensiteit in 2030 hier ingeschat op minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Op grond van deze lage verkeersintensiteit in combinatie met het feit de sprake is van asfaltverharding (in plaats van klinkerverharding), kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer aanvaardbaar is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorwegverkeerslawaaï

Langs het spoor Alkmaar - Den Helder ligt als gevolg van de Wet milieubeheer aan weerszijden een wettelijke zonebreedte van 200 tot 600 m. Deze breedte is afhankelijk van de vastgestelde GPP-waarden op de referentiepunten langs het spoor (artikel 1.4a, eerste lid Besluit geluidhinder). Op basis van de GPP-waarden is geconstateerd dat ter plaatse van het plangebied de zone 200 meter bedraagt. Het plangebied bevindt zich buiten deze afstand waardoor een toets aan de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

4.10 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het voormalige ministerie van VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

Er is sprake van de nieuwbouw van drie woningen. Het betreft gasloze woningen. Een gasgestookt gebouw wordt gesloopt. Het project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 Externe veiligheid

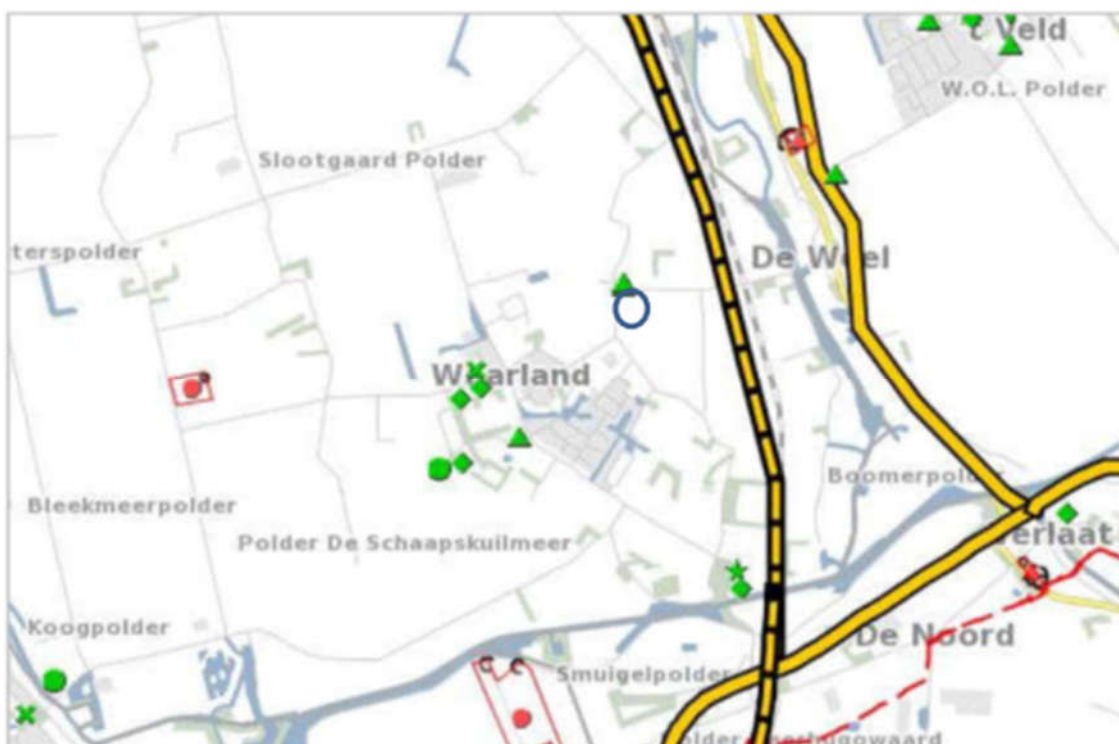
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in

onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in het plangebied en de directe omgeving aanwezig. Ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar – Den Helder. Op dit traject vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

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



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (plangebied in blauwe cirkel)

4.12 M.e.r.-beoordeling

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

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

Betekenis voor het project

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

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

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Waarland' bepaald dat de bestemming 'Centrum' kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Woongebied'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. 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 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..

5.2 Verbeelding

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

5.3 Planregels

In dit wijzigingsplan komt de volgende bestemming voor:

- **Woongebied**

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- **Artikel 1: Begrippen**

geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- **Artikel 2: Wijze van meten**

geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' zijn drie bouwvlakken opgenomen waarbij per bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan. In het bestemmingsplan Waarland kent de bestemming Woongebied geen bouwvlakken maar uitsluitend voorgevelrooilijnen. In verband met rechtszekerheid naar omwonenden is er voor gekozen om in dit wijzigingsplan wel bouwvlakken op te nemen.

De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4,5 en 10 meter. Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'erf'. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is verder aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Waarland.

Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel mag worden benut, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 4: Antidubbeltelregel

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

- Artikel 5: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van het voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 7: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 8: Overgangsregels

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

- Artikel 9: Slotregel

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Door de initiatiefnemer zijn de direct omwonenden van het plangebied over het plan geïnformeerd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Via de digitale watertoets is het plan al afgestemd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Vooroverleg met de provincie vindt op de gebruikelijke wijze plaats.

7.2 Procedure wijzigingsplan

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 voor 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de terinzagelegging heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend. Na overleg met de initiatiefnemer is deze zienswijze ingetrokken.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.