

Verplaatsing bouwvlak Volleringsweg, Waarland

Bestemmingsplan



opsteller
projectnummer

R. Dekker, DNS Planvorming BV
17_123

status
datum

vastgesteld
19 februari 2018

IMRO-code

NL.IMRO.0441.WPWLDVllrngwgbij26-VA01

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Het project.....	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
3 Beleid	10
3.1 Inleiding.....	10
3.2 Rijksbeleid.....	10
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	10
3.2.3 Conclusie Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	11
3.3.2 Provinciale milieuverordening (PMV).....	11
3.3.3 Provinciale woonvisie 2010-2020	11
3.3.4 Conclusie provinciaal beleid	12
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	12
3.4.1 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	12
3.4.2 Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	12
3.4.3 Woonvisie Schagen	12
3.4.4 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	13
3.4.5 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	13
4 Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Archeologie	14
4.2 Cultuurhistorie	14
4.3 Bodemkwaliteit	15
4.4 Water.....	15
4.5 Flora- en fauna.....	16
4.6 Bedrijven en Milieuzonering.....	17
4.7 Verkeer en parkeren	17
4.8 Geluid	18
4.9 Luchtkwaliteit.....	18
4.10 Externe veiligheid.....	19
4.11 Molenbiotoop.....	19
4.12 Duurzaamheid	20
4.13 M.e.r.-beoordeling.....	20
4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	20
5 Juridische planbeschrijving	21
5.1 Algemeen.....	21
5.2 Verbeelding	21

5.3	Planregels	21
5.4	Handhaafbaarheid	23
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	24
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1	Overleg.....	25
7.2	Procedure.....	25

TOELICHTING

1 Inleiding

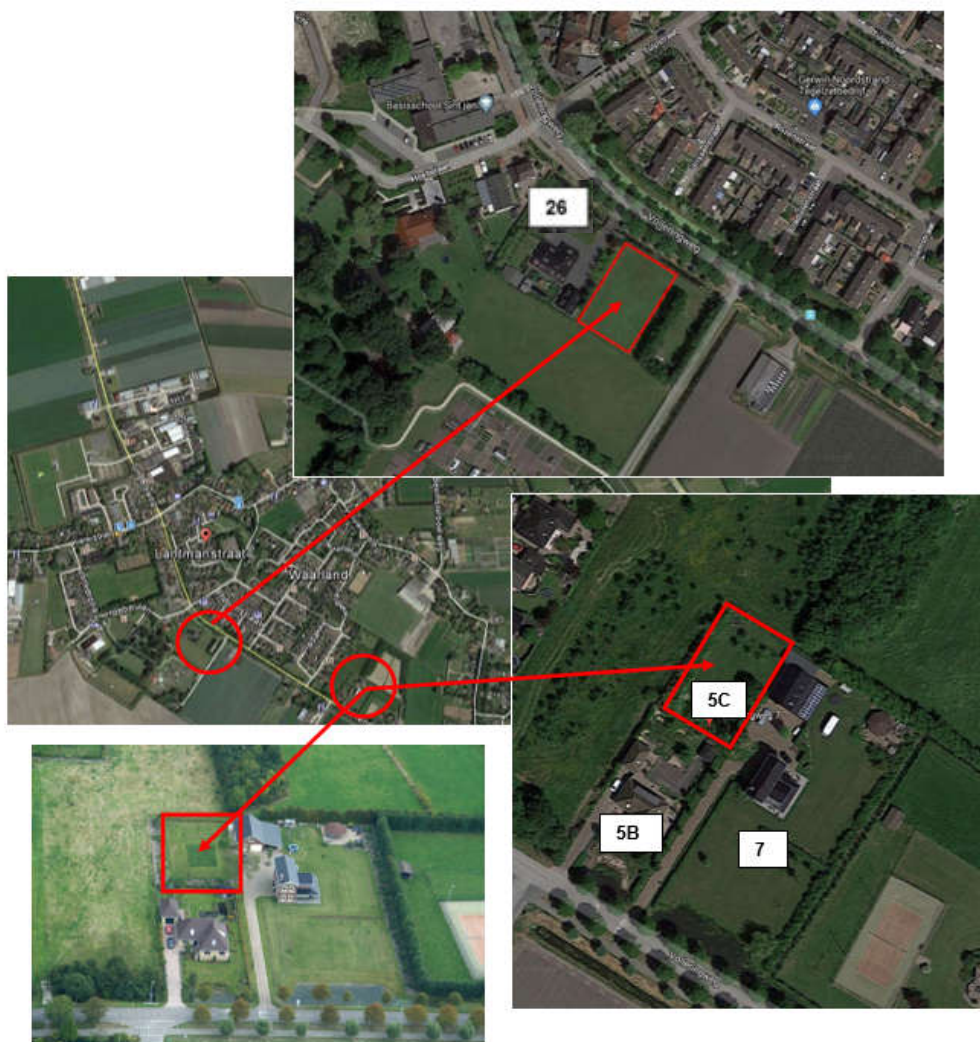
1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op het perceel ten zuidoosten van Volleringweg 26 te Waarland (kadastraal Harenkarspel K467) een vrijstaande woning te bouwen. Het voornemen is om dit planologisch mogelijk te maken door een bestaand bouwrecht op het perceel Volleringweg 5c te verplaatsen.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de bouw van een vrijstaande woning op het perceel naast Volleringweg 26 planologisch mogelijk wordt gemaakt en het bestaande bouwrecht op Volleringweg 5c wordt opgeheven.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel naast Volleringweg 26 (kadastraal Harenkarspel K467) ligt centraal in het dorp Waarland aan de doorgaande ontsluitingsweg van Waarland.



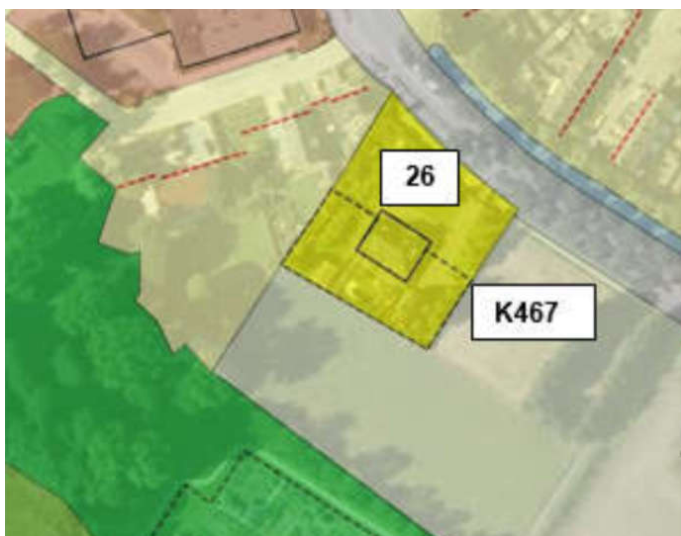
Afbeelding 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.830 m². Het perceel grenst aan de woning van Volleringweg 26 die omstreeks 2004 is gebouwd en het achterliggende gazon dat bij de woning Hoebelaan 3 behoort.

Het perceel Volleringweg 5c ligt op circa 400 meter afstand aan de rand van het dorp. Het perceel is circa 1.000 m² groot en ligt recht achter de woning Volleringweg 5b.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Het perceel K467, naast Volleringweg 26 heeft de bestemming 'Agrarisch' met een gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Deze aanduiding borgt de bescherming van de molenfunctie en de waarde als landschapsbepalend element.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Waarland' perceel K467, naast Volleringweg 26 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het perceel Volleringweg 5c heeft in zijn geheel de bestemming "Wonen-3" met een bouwvlak van 168 m². (14 bij 12 meter). Op één meter achter de voorgevel geldt de aanduiding 'erf'. Op de gronden met deze aanduiding zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Waarland' perceel Volleringweg 5c (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan 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 uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Het perceel bestaat uit kortgemaaid grasland. Het perceel grenst aan de wegkant aan een smalle sloot.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie perceel naast Volleringweg 26

Het perceel aan de Volleringweg 5c bestaat geheel uit grasland met windsingel.

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer (fam. Boekel) moet vanwege de in 2016 gerealiseerde bedrijfsverplaatsing van de Firma A.N. Boekel Handel BV (vanaf de Slootgaardweg te Waarland naar Breekland te Oudkarspel) in 2019 hun bedrijfswoning verlaten. Gelet op hun sociaalmaatschappelijke binding zijn zij in Waarland al enige tijd op zoek naar een geschikte bouwlocatie voor een nieuw particulier woonhuis. In de bestaande woningvoorraad zijn op dit moment en op korte termijn geen voor hen geschikte woningen/bouwkavels beschikbaar. Zij hebben hun oog laten vallen op een perceel aan de Volleringweg (kadastraal Harenkarspel K467, naast nr. 26) en hebben voorwaardelijke koopovereenstemming bereikt met de huidige grondeigenaren.

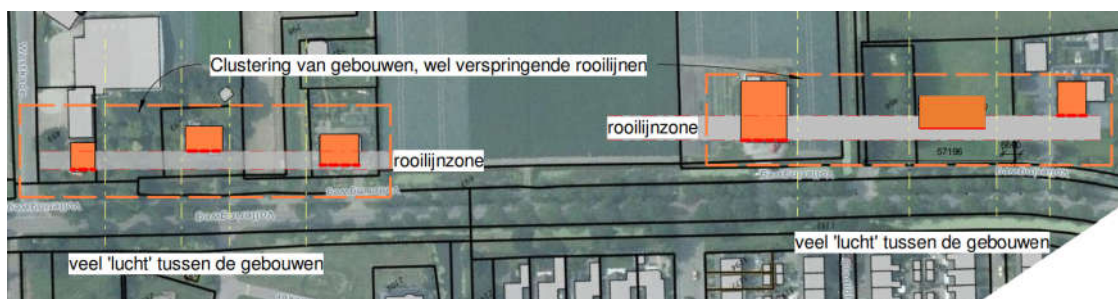
Achter Volleringweg 5b ligt een perceel, behorende bij Volleringweg 7 waarop al enige jaren een nog onbenutte woonbestemming met bouwvlak aanwezig is. De eigenaren hebben geen concreet voornemen om ter plekke op korte termijn een woning te bouwen, mede vanwege de negatieve consequenties daarvan voor hun burens, de bewoners van Volleringweg 5b. De familie Boekel heeft de eigenaren van het betreffende perceel aan de Volleringweg 7 bereid gevonden het bouwrecht onder voorwaarden aan hen over te dragen.

Met de aankoop van het perceel naast Volleringweg 26 en de verplaatsing van het bouwrecht voor een vrijstaande woning van Volleringweg 5c naar dit perceel, kunnen de initiatiefnemers in 2019 hun gewenste vrijstaande woning bouwen op een voor hen bijzonder gewenste en geschikte kavel. De woonbestemming met het bijbehorend bouwvlak met een te bebouwen oppervlak van 168 m², wordt verplaatst naar het perceel K467.

Het perceel Volleringweg 5c krijgt de agrarische bestemming terug, aansluitend aan het naastliggende agrarische perceel. De verplaatsing van het bouwrecht wordt in het onderhavige bestemmingsplan in één procedure geregeld.

Het huidige bouwvlak op de locatie Volleringweg 5c ligt nu op een willekeurige plek in de tweede lijn, dicht tegen de voorliggende woning. De bouw van een woning binnen het bouwvlak zou leiden tot directe negatieve effecten op de privacy en het woongenot van de bewoners van Volleringweg 5b. Het voornemen is om het bouwvlak te verplaatsen naar een locatie in het lint langs een uitvalsweg, passend in het bestaande ruimtelijk casco.

Het oostelijke deel van de Volleringweg kenmerkt zich aan de zuidzijde door bebouwing in kleine clusters en open delen. De aanwezige bebouwing is per cluster duidelijk verbonden door middel van schaal en plaatsing op het kavel, maar toch autonoom in verschijningsvorm door verspringende rooilijnen en veel lucht tussen de gebouwen. Met de voorgenomen realisatie van een woning naar Volleringweg 26 ontstaat er een nieuw cluster van gebouwen.



Afbeelding 2.2: Gebouwclusters toekomstige situatie

De nieuwe woning staat autonoom in het cluster, met een diepe voortuin als statige entree naar de woning. Het naastgelegen perceel Harenkarspel K466 komt ook in eigendom van de toekomstige bewoners. De woning komt centraal tussen de te handhaven buitenste bomenrij en het naastgelegen perceel aan de andere zijde te staan. Ook hier ontstaat zo voldoende lucht tussen de gebouwen. Het bouwvlak wordt geprojecteerd op ruime afstand van Volleringweg 26 zodat geen sprake is van beperkingen in privacy en woongenot. Ten behoeve van aan te leggen centrale inrit is het vanwege de dubbele bomenrij aan de Volleringweg onontkoombaar dat één kleine wilg zal moeten worden gekapt.

Het ontwerp van de woning wordt nader uitgewerkt. De breedte van het bouwvlak van 25 meter, zoals dat in het onderhavige bestemmingsplan is opgenomen, onderscheidt zich van andere locaties. Als samengesteld erfensemble is 25 meter echter wel voorkomend. In de regels van dit bestemmingsplan is een maximum bebouwingspercentage opgenomen op basis waarvan het te bebouwen oppervlak van het hoofdgebouw gelijk blijft aan het oppervlak van het oorspronkelijke bouwvlak aan de andere zijde van de Volleringweg.

Met de aankoop van het naastliggende perceel ontstaat een perceelbreedte van 57 meter. In verhouding tot de breedte van dit perceel en de vorm van het te realiseren gebouwen ontstaat een passend beeld.

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één woning op de locatie mogelijk gemaakt waarbij sprake is van de verplaatsing van een bestaand bouwrecht van gelijke omvang in de nabijheid van de locatie. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen¹.

De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6,

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

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, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien het feit dat de initiatiefnemers de woning zelf gaan bewonen. Het betreft een verplaatsing van een bouwvlak zonder planologische toevoeging van extra woningen. De bouw mogelijkheden blijven gelijk. Het te verplaatsen bouwvlak wordt bovendien direct grenzend aan het bestaand stedelijk gebied van de woonkern Waarland gesitueerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie Noord-Holland aan op welke manier zij de ruimte in de provincie de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk groen.

Het beleid van de Structuurvisie is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Op 12 december 2016 is de Provinciale ruimtelijke verordening gewijzigd vastgesteld in verband met de ladder voor duurzame verstedelijking en naar aanleiding van beleidswijzigingen. De gewijzigde PRV is per 1 maart 2017 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

In paragraaf 3.2.2 is aangegeven dat met het onderhavige project geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is sprake van de verplaatsing van een bestaand bouwrecht van gelijke omvang op korte afstand van de nieuwbouwlocatie. Artikel 5a van de PRV is niet van toepassing.

Er zijn verder geen regels in de PRV opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Het voornemen is passend binnen de regels van de PRV.

3.3.2 *Provinciale milieuverordening (PMV)*

De Provinciale Milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet bodembescherming. In de Provinciale Milieuverordening staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland. Deze regels gaan onder andere over waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden, aardkundige monumenten en stiltegebieden.

Betekenis voor het project

Het plangebied valt niet binnen de bovengenoemde gebieden waar regels van de PMV op van toepassing zijn. Ook de twee algemene thema's die voor het gehele grondgebied van Noord-Holland van toepassing zijn (onthefving rioleringsplicht en gebruik van na 1996 gesloten stortplaatsen) zijn niet van toepassing op het plan.

3.3.3 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-2020. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde.

De speerpunten van dit beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling, waarbij in opdracht van de toekomstige bewoners een kwalitatief goede en duurzame woning wordt gerealiseerd, is passend binnen de doelstellingen van het provinciaal woonbeleid.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben in 2015 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 woonmilieu tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden; voor een deel zal dat buiten bestaand stedelijk gebied zijn.

Betekenis voor het project

Dit initiatief past binnen het programma omdat er sprake is van het verplaatsen van een bestaand bouwrecht voor een vrijstaande woning. Aangezien het bouwrecht voor Volleringweg 5C niet is opgenomen in het KWK is sprake van toevoeging van een woning aan het programma. Tijdens het regionaal overleg eind september 2018 is door de regiopartners met deze toevoeging ingestemd.

3.4.2 Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

In de Reisgids onder het thema Wonen geeft de gemeente aan dat zij gaat voor geschikte woningen en een gezonde woningmarkt, in combinatie met een goede vitaliteit van de kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

Betekenis voor het project

De verplaatsing van het bouwrecht naar een perceel waar de initiatiefnemer in 2019 een woning wenst te bouwen heeft tot gevolg dat een al jaren 'slappend' bouwrecht nu wordt geëffectueerd en daadwerkelijk voor 2020 wordt benut.

3.4.3 Woonvisie Schagen

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen

en Zijpe. De gemeente ziet voor de periode tot 2020 nog mogelijkheden voor de bouw van 2.390 nieuwe woningen. Voor de periode 2015-2020 betreft dit 1.000 woningen.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. De woonvisie is vertaald in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Zie paragraaf 3.4.1.

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 ontwerpoplossingen.

Betekenis voor het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'komgebied'. Voor het komgebied geldt een bijzonder 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.

3.4.5 *Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid*

Het initiatief is passend en geeft invulling aan het regionaal en gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies. Omdat ter plaatse van het perceel achter Volleringweg 5b geen ruimtelijke ingrepen zijn voorzien, wordt in dit hoofdstuk, met uitzondering van paragraaf 4.6, uitsluitend ingegaan op de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het perceel naast Volleringweg 26.

4.1 Archeologie

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

Betekenis voor het plan

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

De uitgangspunten van het beleid zijn niet veranderd en gelet op de grootte van het bouwplan en de bebouwing op de locatie is de kans op verstoring van archeologische waarden zeer klein. Door Archeologie West-Friesland is aangegeven dat onderzoek in de directe omgeving heeft aangetoond dat de kans op archeologische resten uit de prehistorie t/m Romeinse tijd zeer klein is. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie². Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan 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.

Betekenis voor het plan

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Met uitzondering van een klein schuurtje is geen bebouwing op het perceel aanwezig. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. In het bouwplan wordt rekening gehouden met de molenbiotoop (zie paragraaf 4.11). Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

² Archeologische Quickscan, Archeologie West-Friesland, 1 februari 2018

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het plan

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten. Daarnaast volgt uit het raadplegen van historische kaarten geen indicatie dat er op het perceel gedempte sloten aanwezig zijn.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

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. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het plan

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl³. Hierbij is door HHNK aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen.

Waterkwantiteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. In de Veluweweg ligt al een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel ter plaatse. Het hemelwater wordt op het oppervlaktewater langs de Volleringweg geloosd.

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. De oppervlakte van de nieuwe woning inclusief verharding zal de drempeloppervlakte van 800 m² niet overschrijden. Inclusief de aan te leggen erfverharding zal de verhardingstoename circa 500 m² bedragen. Voor de inrit van het perceel is het uitgangspunt dat een brug wordt gerealiseerd. Er is dat geval geen sprake van waterdemping waardoor compensatie niet aan de orde is.

³ Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 29 april 2018

Waterkering

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

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen is een watervergunning benodigd. Voor de kruising van de waterloop ten behoeve van een inrit zal een watervergunning aangevraagd moeten worden.

4.5 Flora- en fauna

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

Betekenis voor het plan

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd waarbij zowel de percelen Volleringsweg 5c als het perceel naast Volleringsweg 26 is beoordeeld⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

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

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 weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is niet nodig.

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.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten zoals Huismus of Sperwer, 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. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

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

⁴ Perceel Harenkarspel K467 te Waarland - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 16 april 2018

veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

Perceel naast Volleringweg 26

Aan de zuidoostzijde is op meer dan 50 meter van de te realiseren woning een agrarische veldschuur aanwezig. Aan de zuidwestzijde ligt het volkstuincomplex op meer dan 50 meter van het perceel. Een school is aanwezig op ruim 100 meter van het plangebied. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gesitueerd op meer dan 300 meter (garage aan de Kerkstraat).

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Aan de richtafstanden van bovenstaande functies ten opzichte van de locatie van de te realiseren woning wordt ruimschoots voldaan.

Er zijn geen functies in de omgeving aanwezig die voor hinder kunnen zorgen in het plangebied. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in de bedrijfsvoering beperkt als gevolg van het bouwplan. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Volleringweg 5c

De bestemming van het perceel Volleringweg 5c wordt gewijzigd van Wonen-3 naar Agrarisch. Conform de aangrenzende percelen met een agrarische bestemming zal sprake zijn van een extensief gebruik dat zich goed verhoudt tot de omliggende woningen.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

De Volleringweg is een dorpsontsluitingsweg waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. Het perceel Volleringweg naast 26 grenst over de volle breedte aan het openbaar gebied van het fietspad langs de Volleringweg. De nieuwe woning wordt met een nieuwe uitrit ontsloten. In de extra parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien met een reservering van parkeerruimte voor minimaal twee auto's.

4.8 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 van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Het uitgangspunt is dat op de gevels van geluidsgevoelige functies voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien hier niet aan wordt voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Deze hogere waarde is te verlenen tot 63 dB binnen de bebouwde kom.

Betekenis voor het project

De Volleringweg is een weg waarop een snelheidsregime van 50 km/uur geldt. De weg heeft daarmee een wettelijke geluidzone. De geluidbelasting op de woning als gevolg van het wegverkeer is daarom door middel van akoestisch onderzoek in beeld gebracht⁵. Door middel van dit onderzoek is getoetst of ter hoogte van de nieuwe woning wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB met aftrek conform artikel 3.4 Rmg wordt overschreden als gevolg van de Volleringweg (50 km/u). De maximaal optredende geluidbelasting bedraagt 55dB. De grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Naar verwachting ontmoeten maatregelen bij de bron of in de overdracht overwegende bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard. De woning is in het bezit van een geluidluwe gevel. Geadviseerd wordt voor de woningen een hogere waarde vast te stellen van 55dB.

4.9 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.

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

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

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Betekenis voor het project

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

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeer woning perceel naast Volleringweg 26 Waarland (gemeente Schagen), Soundforce One, 25 april 2018

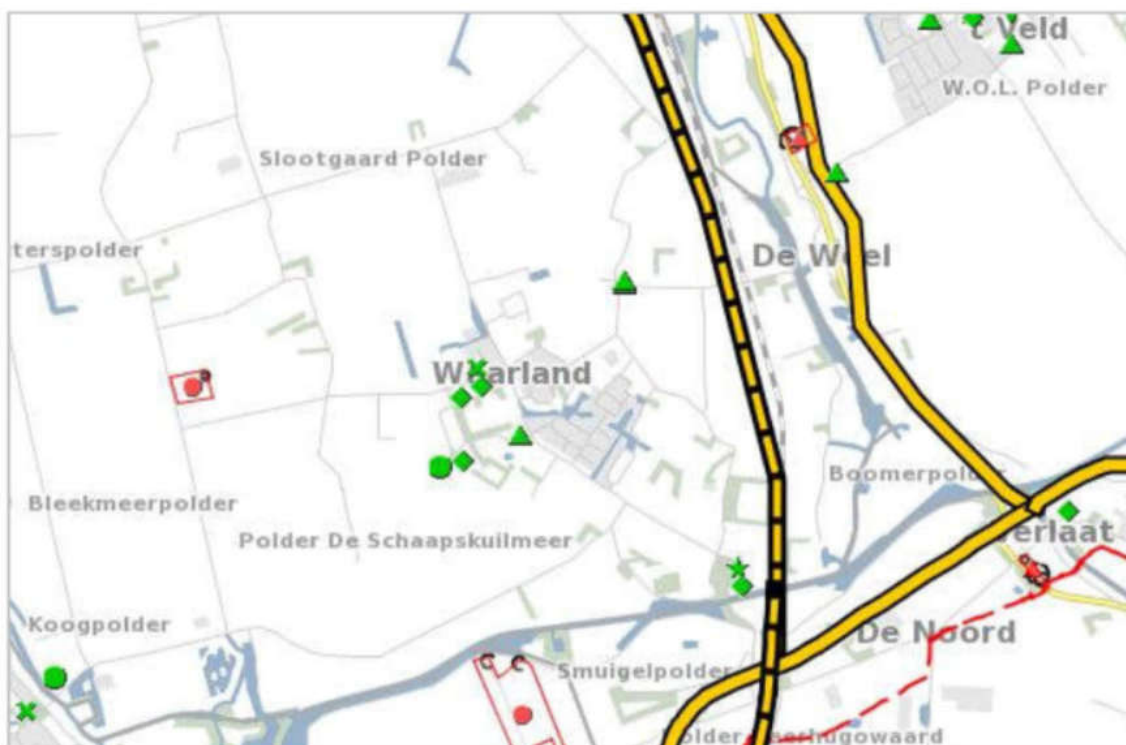
4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Betekenis voor het project

Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt (4.1), zijn de enige twee mogelijke risicobronnen in de omgeving van het plangebied de spoorlijn Alkmaar – Den Helder en camping “De oude boomgaard”. De spoorlijn staat aangemerkt vanwege een mogelijk ‘ongeval op land’. Er worden echter geen gevaarlijke stoffen vervoerd over deze spoorlijn. Ook lopen er geen gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen door of in de directe omgeving van het plangebied. Het risico van camping “De oude boomgaard” betreft de bovengrondse opslag van propaan. Hiervoor geldt een risico afstand van 25 meter (10-6 contour). De afstand tot de camping is meer dan 650 meter.

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



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart

4.11 Molenbiotoop

Het bouwplan is gedeeltelijk gelegen binnen de molenbiotoop die is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Waarland’.

Betekenis voor het project

Het nieuwe bouwvlak ligt op circa 230 meter vanaf de molen. Tussen de molen en het plangebied zijn zowel woningen aanwezig als hoge bomen van het hertenkamp. De maximale bouwhoogte van de te realiseren woning is niet hoger dan deze woningen en bomen. Toevoeging van één extra woning zal geen beperkende werking hebben op de windvang van de molen en het zicht op de molen. Het voorgenomen bouwplan tast de molenbiotoop niet aan.

4.12 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

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

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd.

Betekenis voor het project

De initiatiefnemers van het onderhavige bouwplan streven naar een energiezuinige woning. Er wordt niet aangesloten op het gasnet maar gebruik gemaakt van een warmtepomp. Daarnaast worden zonnepanelen op het dak geplaatst.

4.13 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.

Betekenis voor het project

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). 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 wordt een bestaand bouwvlak voor één woning een kleine 400 meter verplaatst. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.14 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 bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. 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 onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

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 bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Wonen - 3

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

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

Dit zijn de inleidende bepalingen van de 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

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;

- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch

Het perceel Volleringweg 5c heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Voor de regels binnen deze bestemming is aangesloten bij de regels in het bestemmingsplan Waarland die ook van toepassing zijn voor de aangrenzende agrarisch bestemde gronden. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is bouwen niet toegestaan.

- Artikel 4: Wonen - 3

Binnen de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één vrijstaande woning is toegestaan. Binnen het bouwvlak is een bebouwingspercentage van 45% opgenomen waarmee het te bebouwen oppervlak voor het hoofdgebouw gelijk is aan het bouwvlak dat wordt wegbestemd op het perceel Volleringweg 5c. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3 respectievelijk 8.5 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 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

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 5: 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 6: 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 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.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan 'Verplaatsing bouwvlak Volleringsweg, Waarland', is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan 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 kosten voor het bouwplan alsmede 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. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Er zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 4 oktober 2018 op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend. De volgende (ondergeschikte) ambtelijke wijzigingen zijn voorafgaand aan de vaststelling doorgevoerd:

- In de regels zijn algemene bouwregels toegevoegd waarin als voorwaardelijke verplichting is bepaald dat er in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien;
- De plangrens en bestemmingsgrens van de bestemming Wonen – 3 is aan de noordzijde iets verruimd zodat de smalle strook met agrarische bestemming vervalt en er wordt aangesloten op de verkeersbestemming.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.