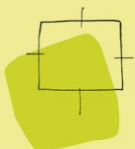


Bestemmingsplan Waarland

GEMEENTE HARENKARSPÉL



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Waarland

ONHERROEPELIJK

Inhoud

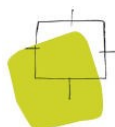
Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

24 april 2013

Projectnummer 113.00.02.03.03



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Algemeen	5
1.2	Nota van beleidsuitgangspunten	5
1.3	Begrenzing	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Huidige situatie	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	10
	2.2.1 Waarland	10
	2.2.2 Bebouwingsstructuur	11
2.3	Functionele karakteristiek	12
	2.3.1 Wonen	12
	2.3.2 Werken	13
	2.3.3 Sociaal-maatschappelijke voorzieningen	14
	2.3.4 Recreatie en toerisme	15
	2.3.5 Verkeer en vervoer	15
2.4	Samenvattend	16
3	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	22
3.5	Overig beleid	25
4	Randvoorwaarden	27
4.1	Milieuhinder	27
	4.1.1 Hinder van bedrijvigheid	27
	4.1.2 Geluidhinder	28
4.2	Externe veiligheid	31
4.3	Luchtkwaliteit	33
4.4	Cultuurhistorie & Archeologie	34
4.5	Natuur en Ecologie	36
4.6	Waterparagraaf	37
4.7	Bodemoets & Bodemkwaliteit	39
4.8	Aanwezigheid van nutsvoorzieningen	40

5	Planuitgangspunten	41
5.1	Algemeen	41
5.2	Wonen	41
5.3	Werken	42
5.4	Voorzieningen, sport en recreatie	43
5.5	Openbare ruimte, verkeer en vervoer	44
5.6	Ruimtelijke aspecten	44
6	Juridische toelichting	47
6.1	Bestemmingsplanprocedure	47
6.2	Toelichting op de bestemmingen	49
7	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
	7.2.1 Overleg	54
	7.2.2 Inspraak	57

Bijlagen

Inleiding



1.1

Algemeen

Verskillende redenen liggen ten grondslag aan het opstellen van het Bestemmingsplan Waarland. Het bestemmingsplan dient in eerste instantie een aantal bestemmingsplannen te vervangen, omdat een groot deel van de bestaande bestemmingsplannen sterk verouderd is. Daarnaast dient een nieuw kader te worden geschapen voor het gehele dorp, met uitzondering van de bedrijventerreinen en het recreatieterrein De Luwe Stek. Het onderhavige bestemmingsplan dient de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen voor de komende tien jaar in te kaderen.

ACHTERGROND

Het bestemmingsplan is zodanig vormgegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, hetgeen betekent dat:

DIGITAAL UITWISSELBAAR
PLAN

- aan alle verschillende objecten op de plankaart IMRO-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaard techniek van uitwisseling;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de plankaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO-coderingen zorgt ervoor dat de bestemmingen in de plankaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

Bij de vormgeving van de plankaart is aangesloten bij het standaardrenvooi, zoals dat is opgenomen in het rapport "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (DURP, 2008).

1.2

Nota van beleidsuitgangspunten

In het planvormingsproces voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is een belangrijke plaats ingeruimd voor discussie over de uitgangspunten. Deze punten zijn in een aparte notitie verwoord en is besproken met de bevolking. Deze nota is na uitvoerige consultering (binnengekomen reacties en de behandeling in de commissie Grondgebiedzaken) vastgesteld door de raad op 13 december 2005.

De nota van beleidsuitgangspunten biedt op hoofdlijnen de ruimtelijke en functionele koers voor de planperiode van tien jaar en geeft tevens een doorkijk naar de verdere planperiode. In het onderhavige bestemmingsplan is één en ander nader geconcretiseerd waarbij met name gekeken is naar de planperiode van 10 jaar.

Door diverse omstandigheden, waaronder de ontwikkeling van de structuurvisie Harenkarspel, is het vervolgtraject om het bestemmingsplan verder uit te werken vertraagd. Aangezien verschillende wijzigingen zich in de tussentijd hebben voorgedaan (voornamelijk woningbouw is daarbij van belang), heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan een actualisering plaatsgevonden. In hoofdstuk 5 wordt hierop ingegaan.

In de ontwerpfase van het voorliggende plan is het noodzakelijk gebleken het plan opnieuw op onderdelen aan te passen, vooral omdat in gebieden ontwikkelingen waren gepland die in strijd zijn met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. Ook de economische crisis heeft tot gevolg dat ontwikkelingen minder snel plaatsvinden dan eerder was voorzien.

1.3

Begrenzing

Op de overzichtskaart voorafgaand aan deze toelichting en de plankaart behorende bij dit bestemmingsplan is de exacte begrenzing door middel van een plangrens aangegeven.

1.4

Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe Bestemmingsplan Waarland vervangt de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan "Waarland 1:1000" zoals goedgekeurd in 1981 (inclusief het daarbij behorende aanpassingsplan uit 1982, de 1e herziening Waarland 1: 1000 ten behoeve van Weelweg 1) en de Wijzigingsplannen voor Veluweweg 10 en Kerkstraat 74);
- Het bestemmingsplan "Waarland Zuid" zoals goedgekeurd in 1995.

Tevens heeft onderhavig bestemmingsplan betrekking op gronden die tot nu toe vielen onder:

- het "uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1965".
- het bestemmingsplan "De herziening 1997 van bestemmingsplannen Landelijk Gebied";
- het bestemmingsplan "Buitengebied Harenkarspel 2002".

1.5

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze plandoelichting is de huidige situatie beschreven, zoals ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het plangebied. Hoofdstuk 3 wordt gevormd door de beleidsuitgangspunten, waarin het beleid voor de komende jaren is samengevat. Hoofdstuk 4 behandelt de randvoorwaarden van het plan waarin ingegaan wordt op de voor het plangebied van belang zijnde milieueisen en beperkingen. In hoofdstuk 5 worden de planuitgangspunten nader bepaald. Hoofdstuk 6, juridische toelichting, behandelt de vormgeving van de plankaart en de planregels. In dit hoofdstuk wordt eveneens een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen gegeven. Hoofdstuk 7 schetst de uitvoerbaarheid, wat in een economisch en een maatschappelijk facet gesplitst kan worden.

Huidige situatie

2

2.1

Ontstaansgeschiedenis

Het Westfrieze landschap, waarbinnen ook Waarland is gelegen, heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Achter door de zee opgeworpen strandwallen wisselden relatief rustige perioden van veenvorming zich af met perioden van transgressie. Tijdens deze perioden van een hogere zeespiegel werd het gebied weer een getijdenlandschap, waarin geulen en kreken dichtslibden en kwelderbekkens met veen en klei ontstonden.

De strandwallen werden op verschillende plaatsen en op verschillende momenten in de ontstaansgeschiedenis onderbroken door zogenoemde zeegaten. Voor de ontstaansgeschiedenis van Harenkarspel is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10de eeuw. Via het zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd.

In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied duidelijk toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfrieze Omringdijk. Deze dijk brak nog vele malen door, wat zichtbaar is in het bochtige patroon en de aanwezigheid van enkele wielen. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen, in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit deze linten begon de verdere ontginning van het gebied.

Nadat het water verder teruggedrongen werd (drooglegging van het zeegat van Zijpe en polder Burghorn), werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van vaarwegen. In het terpenlandschap (noordelijk deel van de gemeente) ontstond hierbij een mozaïekverkaveling. Vanaf de 16de eeuw werd ook begonnen met het bedijken en droogmaken van de natuurlijke meren (Kerkemeer, Dergmeer, Woudmeer, de Slootgaard en het Witsmeer). Ook de polder Waarland is daaruit ontstaan.

2.2

Ruimtelijke karakteristiek

Het dorp Waarland ligt aan de oostkant van de gemeente Harenkarspel. Mede als gevolg van de complexe polderstructuur met vele waterwegen was het dorp in hoge mate op zichzelf aangewezen. Vanuit deze situatie is het begrijpelijk dat de Waarlanders een initiatiefrijke gemeenschap zijn geworden. Daardoor is een relatief hoog voorzieningenniveau ontstaan en kent het dorp een rijk verenigingsleven.

2.2.1

Waarland

De eerste bewoning, voornamelijk agrarische bebouwing, ontstond langs een aantal kronkelende linten (de Veluweweg, de Kerkstraat en de Weelweg). Geleidelijk aan is daarop een verdichting ontstaan met woonhuizen, voorzieningen en bedrijfsgebouwen.

Doordat de voorzieningen verspreid liggen over de linten is er nauwelijks sprake van een echt centrum. Desalniettemin is er wel sprake van enige clustering rond de kruising Kerkstraat-Veluweweg en in de omgeving van de kerk. Ook de school was hier gevestigd, maar deze werd in de jaren '70 van de vorige eeuw verplaatst naar de huidige plek aan de Volleringsweg.

De linten worden gemarkeerd door laanbeplanting en op sommige plekken zijn nog begeleidende sloten aanwezig. De bebouwing langs de linten is relatief kleinschalig en richt zich met de voorgevel naar de weg. De afstand tot de weg is wisselend.

Aan de zuidwestkant staat een molen. Deze stond van oorsprong in een open landschap, maar is inmiddels door de aanleg van zwembad "Waarland", opgaand groen (ook rond het vroegere sportveld) en het parkgebied enigszins uit de wind komen te staan.

Achter de linten en ten zuid-zuidoosten van de Kerkstraat zijn de eerste nieuwbouwbuurtten ontwikkeld. Tussen de linten en de nieuwbouw is sprake van een groene zone. Deze groene zone, mede veroorzaakt door de eigendomsverhoudingen, maakt dat het intensieve ruimtegebruik van de nieuwbouw niet heel zwaar doordringt in de oude bebouwingsstructuur.

De aanleg van de Volleringsweg, ten tijde van de ruilverkaveling, deed de druk op de kronkelende linten verminderen. Nu is de Volleringsweg de belangrijkste doorgaande route en als weg met een 50 km/uur-verkeersregime ook als zodanig ingericht. Mede door de aanleg van de Volleringsweg kon de woningbouw zich meer in oostelijke richting voltrekken.

Langs de Smeetsweg zijn in twee fasen bedrijventerreinen ontwikkeld, te weten Groet I (De Groet) en Groet II (De Wurft).

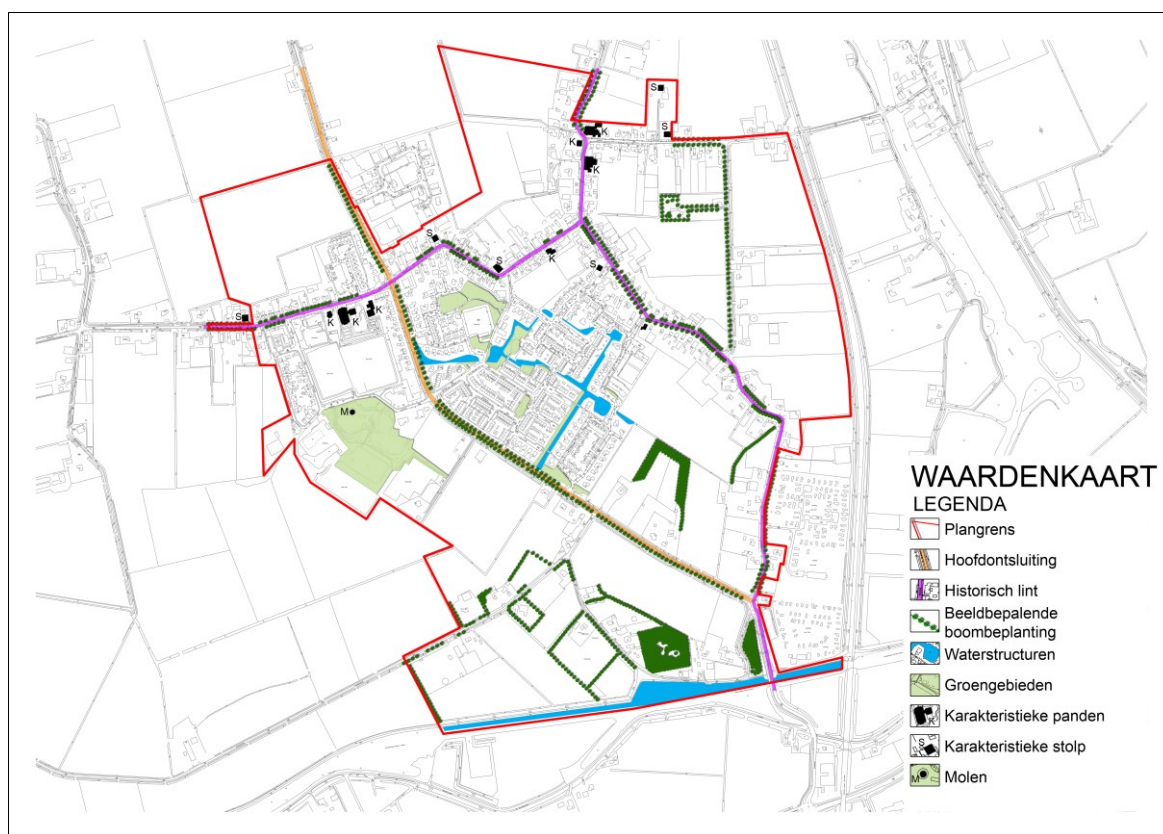
In 2004/2005 is langs de Smeetsweg een nieuwe accommodatie voor veldsporten in ontwikkeling gekomen. Deze is ter vervanging van de locatie tegenover de Jonkerstraat, alsmede het handbalveld aan de Doorbraak gerealiseerd.

Het oostelijke deel van Waarland is minder intensief bebouwd. Langs de wegen is vooral een kleinschalige bebouwing ontstaan met sporen van het agrarische verleden. Meest opvallend in het landschap hier is het aan het spoor grenzende campingcomplex "De Luwe Stek". Aan de zuidkant grenst dit campingcomplex aan het Kanaal Alkmaar-Kolhorn. Dit kanaal valt deels in het plangebied.

2.2.2

Bebouwingsstructuur

Op grond van het voorgaande zijn de belangrijkste aspecten vastgesteld op een waardenkaart.



Figuur 1. Waardenkaart Waarland

Op de waardenkaart is de structuur van de historische linten met de begeleidende boombeplanting aangegeven, die als beeldbepalend wordt gezien. Hoewel niet specifiek aangegeven, wordt de bebouwing langs de linten ook als kenmerkend voor Waarland geacht. Deze bebouwing is overwegend kleinschalig en volgt het patroon van de linten.

Daarnaast is de hoofdontsluiting of doorgaande route van de Volleringsweg aangegeven.

Voor wat de groengebieden betreft, is het opvallend dat in de omgeving van de watermolen een royaal parkachtig gebied is gelegen. Opgemerkt mag worden dat op deze plaats relatief veel hoogopgaande bomen staan. Deze oefenen in de omgeving van de molen een belemmerende werking uit op de windvang van de molen. Voorts zijn in bepaalde woongebieden structurerende groengebieden en waterpartijen aanwezig.

Met name aan de oostkant van het plangebied is het landelijke karakter van Waarland duidelijk waarneembaar. Het open landschap wordt hier begrensd door een aantal houtwallen en erfbeplantingen.

De karakteristiek van het agrarische dorp wordt tot slot ook bepaald door een aantal karakteristieke panden en stolpboerderijen.

2.3

Functionele karakteristiek

2.3.1

Wonen

De gemeente Harenkarspel kent vijf hoofdkernen en een reeks van kleinere kernen.

AANTAL INWONERS EN BEVOLKINGSGROEI

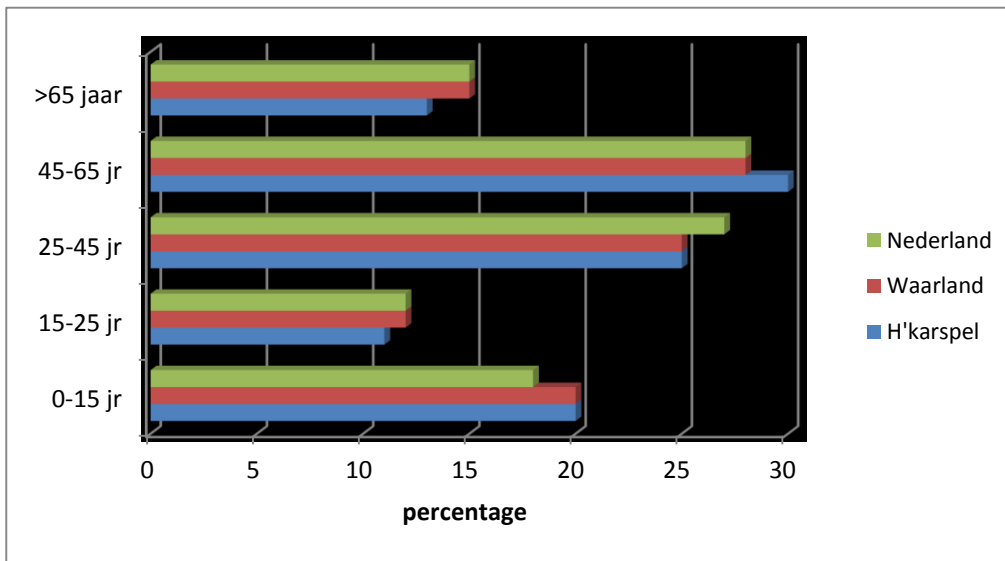
Naar aantal inwoners is Waarland met circa 2.496 inwoners per 1 januari 2011 (waarvan 2.011 binnen de bebouwde kom en 485 inwoners in het buitengebied) de op twee na grootste kern van de gemeente. Het totale aantal inwoners in de gemeente bedraagt thans 16.181 personen.

In de periode van 1993 tot en met 2011 is de bevolking in de gemeente met circa 17% toegenomen, wat overeenkomt met een jaarlijkse groei van iets minder dan 1%. De groei van de bevolking in de kern Waarland is iets achtergebleven. In deze periode was de groei bijna 12%, wat overeenkomt met een jaarlijkse groei van circa 0,7%.

Op basis van de gegevens van het CBS uit 2010 is tevens gekeken naar de leeftijdsverdeling en woningvoorraad voor wat betreft Waarland in vergelijking tot de rest van de gemeente.

LEEFTIJDVERDELING

De leeftijdsverdeling in Waarland komt voor alle leeftijdsgroepen in grote lijnen overeen met de leeftijdsverdeling in de gehele gemeente en Nederland (zie figuur 2). De bevolking van de gemeente Harenkarspel is gemiddeld iets jonger dan landelijk.



Figuur 2. Leeftijdsverdeling Nederland, Waarland en Harenkarspel per 1 januari 2010 (bron: CBS)

In de periode 1 oktober 2003 tot en met 1 oktober 2010 is het aantal woningen in Waarland toegenomen van 720 naar 797 woningen. Deze groei deed zich vooral voor in 2008 en 2009 (toename 74 woningen). De totale woningvoorraad in de gemeente is in de periode 2003-2011 toegenomen van 5.840 naar 6.154 woningen.

WONINGVOORRAAD

De gemiddelde huishoudengrootte in de kern Waarland bedraagt 2,52 personen per huishouden, wat iets minder is dan het gemeentelijk gemiddelde (2.63).

Het CBS voorspelt een voortgaande bevolkingsgroei in de gemeente: van 16.181 inwoners in 2011 tot 17.243 in 2020 en 18.011 in 2030. Indien de gemeente vooral zou bouwen voor de natuurlijke aanwas en ervan wordt uitgegaan dat de gemiddelde woningbezetting daalt naar 2,5 dan zouden in de periode 2011-2020 circa 750 woningen moeten worden gebouwd. In het dorp Waarland woont circa 15% van de inwoners van de gemeente. Indien het aantal woningen gelijkmatig over de kernen zou worden verdeeld, dan komt dit overeen met circa 110 woningen.

2.3.2

Werken

Kijken we naar de samenstelling van de bedrijvigheid in de gemeente dan valt een hoog aandeel op van landbouw en nijverheid. Minder vertegenwoordigd zijn commerciële en niet-commerciële dienstverlening. Het betrokken beeld geldt zowel voor de samenstelling van de bedrijvigheid als de in de gemeente werkzame personen. Binnen de nijverheid is de bouwnijverheid de belangrijkste categorie.

LANDBOUW	Binnen het van oorsprong agrarische dorp zijn binnen het plangebied nog slechts enkele agrarische bedrijven actief. Het betreft hier de bedrijven Hogebrugweg 2, Kerkstraat 1 en Kerkstraat 14.
NIJVERHEID	<p>Binnen Waarland is een concentratie van bedrijvigheid gevestigd op de bedrijventerreinen Groet I (De Groet) en Groet II (De Wurft). De ontsluiting van deze terreinen vormt in relatie met de bereikbaarheid bij calamiteiten een probleem. Een tweede ontsluitingsrichting is hiervoor de oplossing. Bij een mogelijke ontwikkeling van het oostelijk gelegen gebied zal de ontsluitingsstructuur hierin taakstellend dienen te voorzien. De werkterreinen in de gemeente zijn opgenomen in thematisch gerichte planologische regeling. De bedrijventerreinen Groet I (De Groet) en Groet II (De Wurft) worden hierin ook opgenomen.</p> <p>Daarnaast zijn er verspreid over het dorp diverse bedrijfslocaties. Enkele bedrijven zijn inmiddels als minder passend te typeren. Enerzijds vanwege de expansie van het bedrijf zelf, anderzijds doordat de omgeving zich steeds meer als woongebied is gaan ontwikkelen. Specifiek gaat het om de bedrijven het autobedrijf op de hoek Kerkstraat-Volleringweg, het loonbedrijf aan de Veluweweg, het groenrecycling en baggerbedrijf aan de Schaapskuilweg en de mestopslag aan de Westkade.</p>
MIDDENSTAND	Waarland beschikt over een beperkt aantal winkel- en detailhandelszaken. De meeste daarvan zijn relatief kleinschalig. Voor een uitgebreider winkelaanbod zijn de inwoners van de gemeente aangewezen op onder meer Alkmaar, Heerhugowaard, Langedijk en Schagen.
HORECA	Verspreid over het plangebied komt een tweetal horecazaken voor. Ook de bowlingbaan en de manege (buiten het plangebied) voorzien in horecafaciliteiten.
2 . 3 . 3 Sociaal-maatschappelijke voorzieningen	
ONDERWIJS	Waarland beschikt over één basisschool. Voor het voortgezet onderwijs is men in de gemeente aangewezen op de grotere omringende kernen als Alkmaar, Bergen, Langedijk, Heerhugowaard en Schagen.
SOCIAAL-CULTURELE VOORZIENINGEN	Waarland beschikt over een dorps huis en een peuterspeelzaal. Ook is een woonzorgcentrum en een huisartsenpraktijk aanwezig.
SPORT	<p>Aan de Smeetsweg is een buitensportcentrum gerealiseerd. Dit centrum bestaat uit drie voetbalvelden (inclusief trainingsveld), en twee verharde handbalvelden, alsmede een gezamenlijke kleed- en kantine-accommodatie. Daarnaast beschikt het dorp over tennisvelden aan de Leiakker.</p> <p>Aan de Jonkerstraat ligt een openluchtwembad.</p>

Aan de Nieuwboerweg, buiten het plangebied, ligt de manege Waarland.

Voor wat betreft het voorzieningenniveau zijn de trends eveneens als bij het winkelaanbod gericht op schaalvergroting. Voor wat betreft de voorzieningen in de gemeente zullen alle zeilen bijgezet moeten worden om in de strijd tegen de grotere plaatsen overeind te blijven.

2.3.4

Recreatie en toerisme

De gemeente heeft een groot aanbod aan verblijfsrecreatiegelegenheden. In totaal zijn er bijna 1600 recreatieverblijven, onderverdeeld in recreatieparken en vrij gesitueerde recreatiewoningen. Voor Waarland is camping de Luwe Stek van belang. Naast enkele dienstgebouwen en faciliteiten, is er een trekkersveld en staan hier stacaravans en chalets. Er is hier nauwelijks sprake van permanente bewoning. De verblijfsrecreatieterreinen in de gemeente zijn opgenomen in een afzonderlijke thematisch gerichte planologische regeling. De Luwe Stek is hierin ook opgenomen.

VERBLIJFSRECREATIE

Naast de genoemde sportvoorzieningen is vermeldenswaardig dat Waarland ook opgenomen is in een schaats- en kanoroute. Het campingterrein De Luwe Stek grenst aan deze route.

DAGRECREATIEVE
VOORZIENINGEN

Daarnaast mag ook vermeld worden dat ten zuiden van Waarland, aan het kanaal Omval-Kolhorn, een trailerhelling en ligplaatsen gerealiseerd zijn (deze voorzieningen liggen buiten het plangebied).

2.3.5

Verkeer en vervoer

Nabij Waarland liggen de provinciale wegen N241 en de N242. Vlak naast de Luwe Stek ligt de railverbinding Alkmaar-Den Helder, welke overigens geen halteplaats in de gemeente Harenkarspel kent.

Met uitzondering van de Volleringweg-Smeetsweg (50 km/u) zijn alle wegen ingedeeld als 30 km/u weg. Buiten de bebouwde kom is overwegend sprake van een snelheidsregime van 60 km/uur.

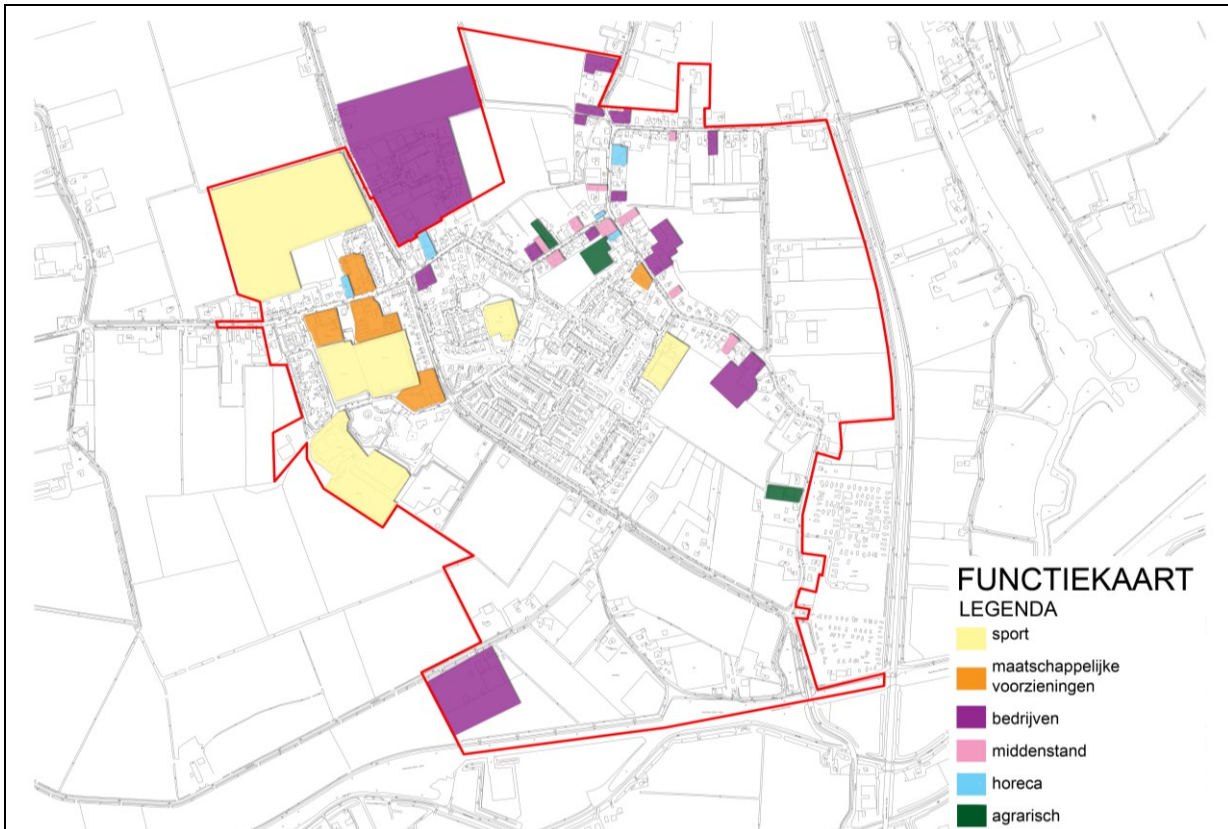
Het openbaar vervoer in de gemeente wordt verzorgd door Connexxion. Lijn 130 Alkmaar-Wieringerwerf en Interliner 350 Alkmaar-Leeuwarden stoppen nabij Waarland. Tevens is er een buurtbus.

Het openbaar vervoer staat permanent onder druk. Niettemin wil de gemeente zich inzetten voor behoud en verbetering van voorzieningen met name ten behoeve van de verbindingen naar voortgezet onderwijs en werkgelegenheid.

2.4

Samenvattend

Op basis van voorgaande kan de volgende kaart met functies worden opgezet:



Figuur 3. Functiekaart Waarland

3.1**Rijksbeleid****Nota Ruimte**

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling in de Minister-raad vastgesteld en op 27 april ter behandeling naar de Tweede Kamer gestuurd. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met deze nota.

De Nota Ruimte geeft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Het kabinet heeft er voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal aparte nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwd gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem.

Gebundelde vormen van verstedelijking en economische activiteiten kunnen eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van infrastructuur. Bundeling in steden en dorpen maakt het eveneens mogelijk functies bij elkaar te brengen, waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn.

In het beleid dat wordt voorgestaan door het kabinet, is het de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen, zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor

basiskwaliteit. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Uitzondering hierop vormen vastgelegde rijksverantwoordelijkheden, zoals die voor de hoofdinfrastructuur.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. De provincie wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 4 is dit in een overzicht weergegeven.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 4. Overzicht provinciale belangen

Om de provinciale belangen te waarborgen is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

Regels voor het gehele provinciale grondgebied

In de verordening zijn regels gegeven inzake detailhandel. Een bestemmingsplan mag niet voorzien in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein, met uitzondering van bedrijfseconomisch en ruimtelijk, aan een toegestaan bedrijf, ondergeschikte detailhandel. Ook kunnen voor bedrijfslocaties regels worden opgenomen voor het toestaan van volumineuze, brand- of explosiegevaarlijke goederen, in die binnenstedelijke gebieden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekende werking niet inpasbaar zijn.

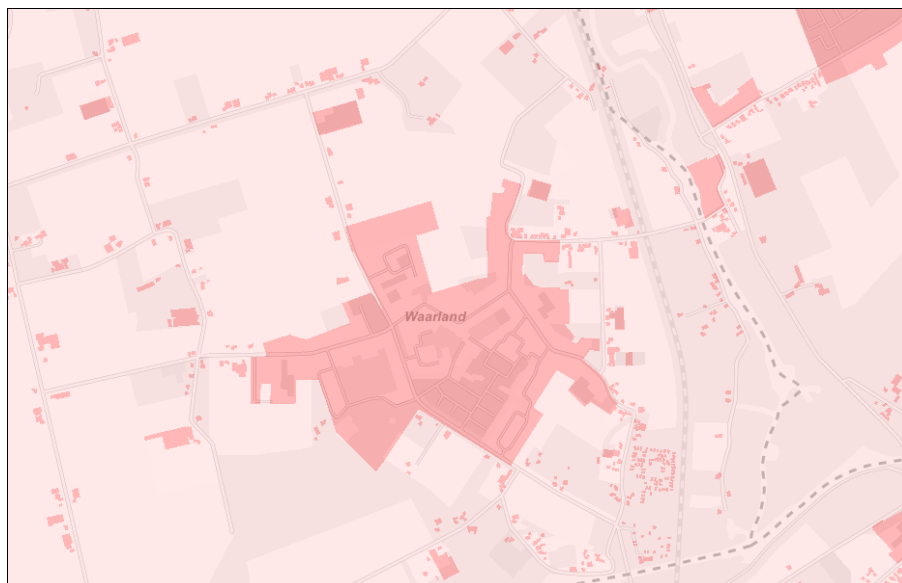
In het bestemmingsplan is geen bedrijventerrein opgenomen. Op de diverse afzonderlijke bedrijfslocaties wordt uitsluitend productiegebonden detailhandel toegestaan.

DETAILHANDEL

Regels voor het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

In de verordening is aangegeven wat onder Bestaand Bebouwd Gebied moet worden verstaan. Het gaat met name om feitelijk bestaande bebouwing ten behoeve van alle stedelijke functies, zoals wonen, werken, verkeer, stedelijk groen, campings enzovoort.

Het grootste deel van het plangebied valt binnen het BBG. Uitzondering hierop zijn met name de agrarische delen van het plangebied en het sportcomplex aan de Smeetsweg.



Figuur 5. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied in donkerroze (bron: Provincie Noord-Holland)

Voor het BBG zijn in de verordening geen voor het plangebied relevante regels opgenomen.

Regels voor het Landelijk Gebied (LG)

VERSTEDELIJKING

Uitgangspunt voor het landelijk gebied is dat er geen verdere verstedelijking plaatsvindt. Onder voorwaarden kan hiervoor door de provincie ontheffing worden verleend, waarbij in elk geval een beeldkwaliteitseis geldt.

Het deel van het landelijke gebied dat in het plangebied ligt, heeft overwegend een agrarische bestemming behouden. Voor locaties buiten bestaand bebouwd gebied bestaan weliswaar plannen, maar deze zullen op basis van zelfstandige planologische procedures worden verwezenlijkt. Voor ontwikkeling van deze gebieden zal de gemeente te zijner tijd een ontheffing aanvragen bij de provincie.

Verder is de Ruimte voor Ruimte -regeling en de regeling voor nevenfuncties bij dan wel functiewijziging van agrarische bedrijven in de verordening opgenomen. Deze regeling is vertaald in voorliggend bestemmingsplan voor de aanwezigheid van agrarische bedrijven in het plangebied.

RUIMTE VOOR RUIMTE,
NEVENFUNCTIES EN
FUNCTIEWIJZIGING
AGRARISCHE BEDRIJVEN

Groene ruimte

In de verordening is een onderscheid gemaakt in gebieden voor grootschalige landbouw en gebieden voor gecombineerde landbouw.

ONDERSCHEID LAND-
BOUWGEBIEDEN

Het hele plangebied is gelegen in het gebied voor grootschalige landbouw.

In gebieden voor grootschalige landbouw geldt dat agrarische bebouwing geconcentreerd dient te worden binnen het bouwperceel. Dit bouwperceel mag voor een volwaardig agrarisch bedrijf vergroot worden tot maximaal 2 hectare, mits dit noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering of voor het oprichten van een biomassa-inrichting ten behoeve van eigen gebruik. Voor een volwaardig agrarisch bedrijf is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan, met een ontheffing is ten behoeve van toezicht nog een bedrijfswoning mogelijk.

GEBIEDEN VOOR GROOT-
SCHALIGE LANDBOUW

Op grond van de regels in het bestemmingsplan mogen agrarische bedrijven, gelet op de omvang en ligging van deze bedrijven, tot anderhalf hectare uitbreiden.

Nieuwe glastuinbouwbedrijven of uitbreidingen van bestaande glastuinbouwbedrijven zijn alleen toegestaan in de verordening aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden. Buiten deze gebieden is teeltondersteunend glas tot maximaal 2.000 m² toegestaan.

In het plangebied zijn geen glastuinbouwgebieden aangewezen. In de planregels is voor de agrarische bedrijven een regeling opgenomen voor teeltondersteunend glas.

Energie

Voor windenergie heeft de provincie een onderscheid gemaakt in gebieden waar grootschalige windturbines kunnen worden toegestaan en gebieden waar uitsluitend kleinschalige initiatieven voor duurzame energie mogelijk zijn. In het eerst genoemde gebied kunnen bestemmingsplannen regels bevatten voor het oprichten van windturbineparken. Solitaire windmolens mogen in bestemmingsplannen uitsluitend worden toegestaan bij infrastructurele knooppunten of markante punten (niet zijnde een boerderij) en indien plaatsing in een windturbinepark niet mogelijk is.

WINDENERGIE

Het deel van het plangebied dat niet het aaneengesloten BBG vormt, is aangemerkt als gebied voor grootschalige windturbines. In het plangebied is, gelet op de omvang en ligging van genoemde gronden, niet voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van windturbineparken of solitaire molens.

3.3

Regionaal beleid

Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 "Groei in kwaliteit en identiteit" (2006)

In het kader van het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord hebben de gemeenten in de Kop van Noord-Holland gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld. Besluitvorming vindt plaats op regionaal niveau in de afzonderlijke gemeenten. Doel van de regionale woonvisie is om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwvraagstukken op regionaal niveau te coördineren.

De kwaliteiten van het wonen worden vooral gevonden in rust, ruimte, water en natuur. In de visie is aangegeven dat de bevolking van de Kop in de periode 2005-2030 nauwelijks zal groeien. De druk op de woningmarkt is relatief laag. Het woningbouwprogramma is primair gericht op de eigen woningbehoefte met daar bovenop een stukje extra groei. Twee groepen hebben daarbij de bijzondere aandacht: senioren en starters. De kwantitatieve behoefte voor de periode 2005-2015 is voor de gemeente Harenkarspel 810 woningen, primair gerelateerd aan groei eigen bevolking (Companen, april 2005).

Vanwege de landelijk toenemende vergrijzing hebben senioren de aandacht, omdat die kwantitatief en kwalitatief specifieke eisen stellen aan woonbebouwing. Eenzelfde verhaal geldt ook voor starters. Vanwege de sociaal-maatschappelijke en socio-economische toekomst van de regio is het van groot belang om aan de wensen van beide groepen tegemoet te kunnen komen.

De tendens is dat het aantal jonge huishoudens afneemt en jongeren wegtrekken in verband met werk en opleiding. Daarentegen is er ook een trend waarneembaar van streekgebonden jongeren die het liefst in de omgeving blijven wonen. Hiervoor zal op meerdere terreinen geïnvesteerd moeten worden, waaronder bijvoorbeeld de doorstroming op de huizenmarkt om starters aan een woning te helpen. De gemeenten in de Kop van Noord-Holland hebben afgesproken de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, waardoor er meer ruimte wordt gecreëerd voor starters.

3.4

Gemeentelijk beleid

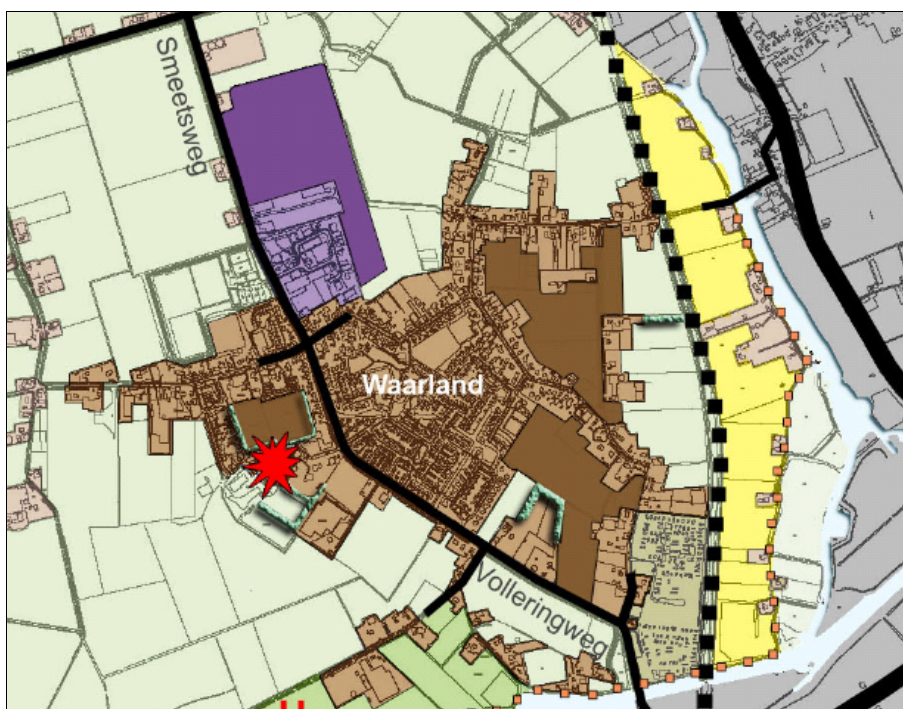
Structuurvisie Harenkarspel

Voor de gehele gemeente is op 15 december 2009 een structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie Harenkarspel wordt naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Dit plan gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn en zal daarmee koersen zetten voor ontwikkelingen die buiten de planperiode van dit bestemmingsplan liggen.

Belangrijk in relatie tot het bestemmingsplan Waarland is de inzet van de structuurvisie om kansen te bieden voor wonen, recreatie als ook natuur en landschap. Voor Waarland wordt in de Structuurvisie uitgegaan van een bouwproductie van ongeveer 270 woningen in 20 jaar. Voor dit programma zijn in de Structuurvisie de volgende gebieden aangewezen:

- Waarland noordoost: 80 woningen;
- Waarland zuidoost: 130 woningen;
- Beemsterboerweg: 10 woningen;
- Molenhof: 40 woningen;
- Inbreiding: 10 woningen.

Het betreft richtaantallen per gebied, waarbij de woningen onderling verdeeld kunnen worden. De bestemmingsplanperiode beslaat echter 10 jaren. Niet het hele programma wordt binnen de planperiode gerealiseerd. In figuur 5 wordt het kaartfragment voor Waarland uit de structuurvisie getoond.



Figuur 6. Kaartfragment Waarland uit Structuurvisie

De woonuitbreidingen van Waarland zijn door de bestaande ruimtelijke structuur grotendeels te beschouwen als inbreidingslocaties. De uitbreidingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing en infrastructuur, waardoor de kern zeer compact blijft. De insteek voor deze locaties is dan ook om de nieuwe bebouwing en openbare ruimte af te stemmen op de bestaande structuren en kwaliteiten. De locaties Waarland-noordoost en -zuidoost liggen echter wel buiten het door de provincie onderscheiden "bestaand bebouwd gebied". Daarom dient bij woningbouw in deze gebieden van geval tot geval "nut en noodzaak" te worden aangetoond. Hiervoor zal te zijner tijd een zelfstandige plan-

procedure worden doorlopen. Dit geldt ook voor de uitbreiding van bedrijventerrein De Groet (buiten het plangebied van het voorliggende plan).

Richtlijnen groenstructuur:

- De nieuwe groenstructuur is afgestemd op de bestaande groenstructuur.

Richtlijnen waterstructuur:

- De nieuwe waterstructuur is afgestemd op de bestaande waterstructuur.

Richtlijnen ontsluiting- en bebouwingsstructuur:

- De nieuwe ontsluitings- en bebouwingsstructuur is afgestemd op de bestaande ontsluiting- en bebouwingsstructuur.
- De randen van de inbreidingslocaties vormen een overgang naar de bestaande bebouwing door afstemming in architectuur, bouwvorm en schaal.
- Aandacht voor de oriëntatie van de woningen in relatie tot de bestaande woningen. Harde confrontaties tussen voor- en achterkanten dienen voorkomen te worden.

Welstandsnota Harenkarspel

In het welstandsbeleid zijn gebiedsgerichte welstandscriteria gegeven. Voor de grotere kernen, zoals Waarland, is een onderscheid gemaakt tussen de "oorspronkelijke kern", "woongebied" en "bedrijfsterrein". Daarnaast is het welstandsbeleid voor het recreatieterrein relevant.

DORPSKERN	Het beleid ten aanzien van de kern van Waarland is gericht op instandhouding van een basisniveau van voorzieningen en op het ruimtelijk en functioneel verbeteren van de openbare ruimten. Binnen de kern zijn incidentele veranderingen mogelijk binnen de structuur. Het gebied wordt als regulier welstandsgevoelig aangemerkt.
WOONGEBIED	Het beleid ten aanzien van het woongebied van Waarland is gericht op het beheer van de openbare ruimte, waarbij de samenhang tussen de onderscheiden onderdelen in de buurt aandacht heeft. Ook het woongebied is aangemerkt als een regulier welstandsgevoelig gebied.
BEDRIJVENTERREINEN	Voor de bedrijventerreinen in Waarland is het beleid gericht op het bieden van ruimte voor lokale bedrijfsvestigingen. De ontwikkeling is gericht op beheer van openbaar gebied en op individuele aanpassingen in en aan de bestaande bebouwing. De bedrijfsterreinen worden aangemerkt als een regulier welstandsgevoelig gebied.
RECREATIETERREIN	Uitgangspunt voor het recreatieterrein is een doelmatig functioneren in een verantwoord recreatieklimaat. De kwaliteit van de terreinen is te vinden in een parkachtig recreatieklimaat. Ook deze terreinen zijn als regulier welstandsgevoelig aangemerkt.

Beleidsnotitie bedrijventerreinen 2000

Het bedrijventerrein de Groet vervult een functie voor het oostelijke deel van de gemeente. Op het terrein is uitsluitend "schone bedrijvigheid" toegestaan. Vanwege mogelijke woningbouw in de omgeving. Voor de uitbreiding van het terrein zijn de vestigingsmogelijkheden beperkt tot verplaatsing van bestaande bedrijven uit de dorpskern, reeds op De Groet gevestigde bedrijven en bedrijven met een aantoonbare binding met Waarland. Er wordt uitgegaan van een kleinschalig verkaveld terrein. Voor bedrijfswoningen op het terrein bestaan geen ruimtelijke belemmeringen, maar op grond van bestaand beleid wordt hiermee terughoudend omgegaan.

Woonvisie Harenkarspel

Op basis van de Woonvisie Harenkarspel 2005-2010 zijn in deze periode 87 woningen gerealiseerd. In het voorjaar van 2012 zal een Regionaal Actieprogramma Woningbouw (RAP) voor de Kop van Noord-Holland worden opgesteld, dat als basis zal dienen voor de toekomstige woningbouw in de gemeente.

Beleidsnota Agrarische bebouwing

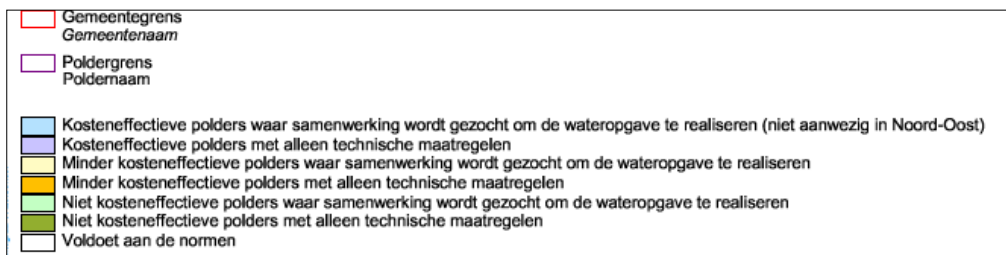
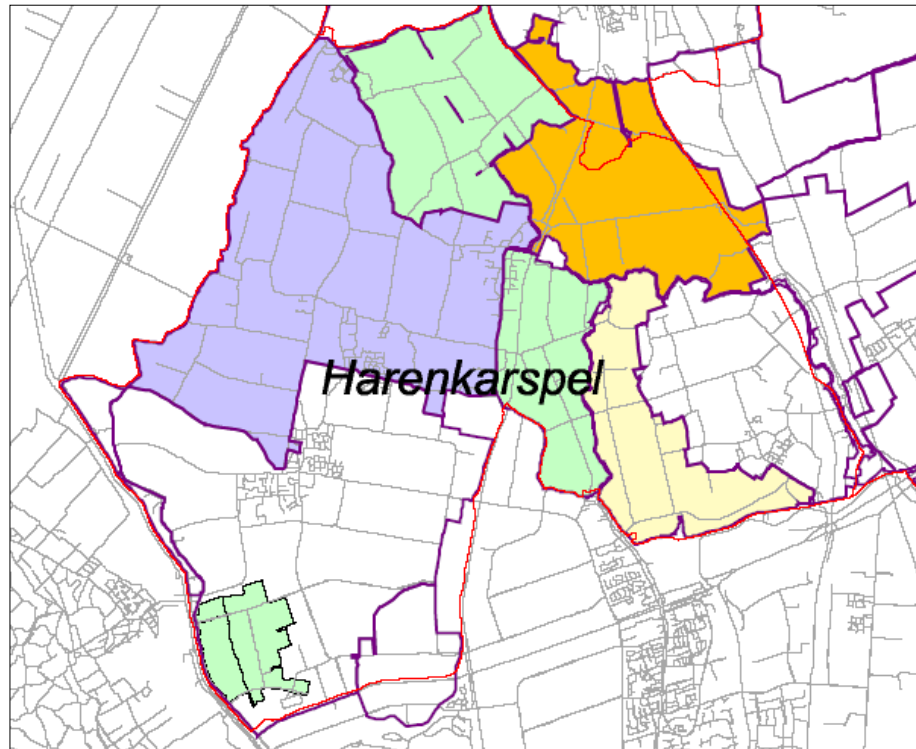
Steeds meer agrarische bedrijven worden beëindigd. De agrarische bebouwing blijft echter bestaan en voor dergelijke gebouwen wordt een nieuwe invulling gezocht. Naast een nieuwe invulling voor vrijkomende agrarische bebouwing is het ook mogelijk de gebouwen af te breken en te vervangen door nieuwbouw op een andere plaats in een lint of bij kernen in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling. Het provinciale beleid ten aanzien van Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) en ten aanzien van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (RvR) is veranderd. De gemeente Harenkarspel heeft dit beleid verwerkt in de nota Agrarische bebouwing, die op 3 februari 2009 is vastgesteld. Voor het toepassen van dit beleid is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het toetsingskader voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt gevormd door de beleidsnota en de op 2 februari 2010 vastgestelde uitvoeringsnotie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

3.5

Overig beleid

Raamplan 2015 van het Hoogheemraadschap

In het raamplan van het Hoogheemraadschap zijn polders aangegeven waarin in de toekomst problemen kunnen voordoen wat betreft de waterberging. De oplossingsrichtingen zijn door het Hoogheemraadschap onderverdeeld. Uit het raamplan blijkt dat er voor de polder waarin de bebouwde kom van Waarland is gesitueerd, geen problemen met de waterkwantiteit worden verwacht.



Figuur 7. Aanpak wateropgave (bron: Raamplan 2015, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, district Noord-Oost)

R a n d v o o r w a a r d e n

4

4.1

Milieuhinder

4.1.1

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In het plangebied is sprake van een concentratie van bedrijvigheid aan de bebouwingslinten aan de Kerkstraat en de Veluweweg (zie ook paragraaf 2.3.2). De bedrijven binnen het plangebied zijn grotendeels categorie 1 (10 meter) en categorie 2 (30 meter) bedrijven, zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. In het plangebied is ook een aantal categorie 3 (50/100 meter) bedrijven aanwezig, te weten:

- Autoreparatiebedrijf Garage de Waard, Kerkstraat 47;
- Agrarische dienstverlening Fa. Gebr. Bruin, Veluweweg 44;
- Mestopslag Kroon, Westkade 20;
- Groenrecycling en baggerbedrijf Stoop, Schaapskuilweg 5.

Aan de randen van het dorp zijn tevens verspreid agrarische bedrijven aanwezig.

Voor de genoemde bedrijven is het zo dat de bedrijven mede door hun milieuvergunning, en de daarin opgenomen voorwaarden, passend zijn op de betrokken locatie. De bedrijven zijn echter beperkt tot de huidige omvang. Als de betreffende bedrijven zouden vertrekken, is alleen een zelfde type bedrijf of een bedrijf uit categorie 1 en 2 toegestaan. Voor het mestopslagbedrijf is in verband met de hoge milieubelasting een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen naar wonen. Bij verplaatsing van dit bedrijf zal gebruik worden gemaakt van de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling.

Voor de bedrijven die tussen de woningen zijn gelegen is er vanwege de situering doorgaans weinig mogelijkheid voor groei. Deze bedrijven zijn dan ook in hun bestaande omvang bestemd. Nieuwvestiging van bedrijven in de categorieën 1 en 2 is mogelijk binnen de bestemming Centrum.

Voorts zijn er geen bedrijven die vallen onder de inrichtingen als bedoeld in artikel 40 juncto artikel 1 van de Wet geluidhinder. Ook voor de toekomst zullen dergelijke inrichtingen in het plangebied worden uitgesloten.

CONCLUSIE Uit milieuoogpunt wordt geconcludeerd dat de bedrijven in de huidige omvang en op grond van de huidige bedrijfsvoering acceptabel zijn.

4.1.2

Geluidhinder

De Wet geluidhinder (2007) bepaalt dat de "geluidsbelasting" op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB.

Wegverkeerslawaaï

In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. Elke weg heeft in principe een zone, behoudens:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

De breedte van de geluidszone hangt samen met het aantal rijstroken dat de weg telt en met de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Bij een weg met twee rijstroken is de zonebreedte in stedelijk gebied 200 meter en in buitenstedelijk gebied 250 meter.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet Geluidhinder wordt voldaan.

Zoneplicht voor wegen in het plangebied

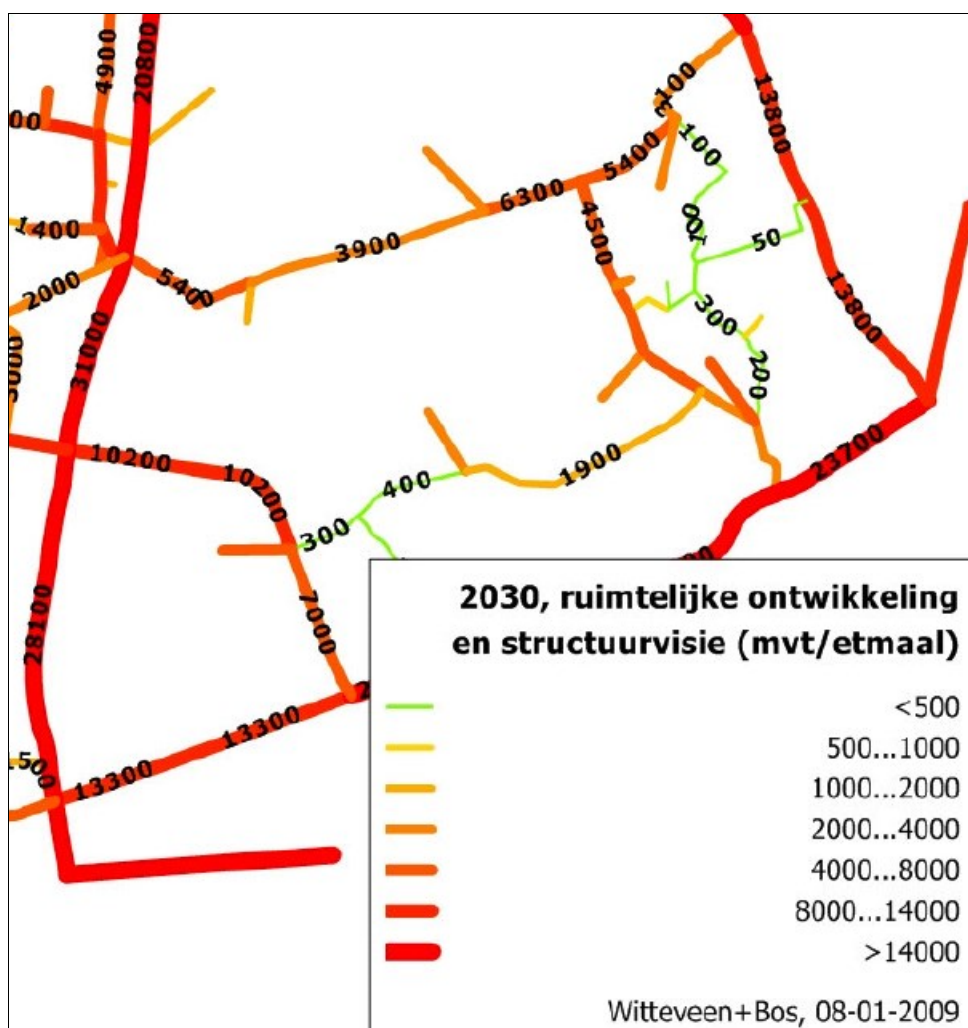
Binnen het plangebied is één weg aanwezig waarvoor een zoneplicht geldt. Dit betreft de Volleringweg, waar een 50 km/uur verkeersregime geldt. Op de

overige wegen in het plangebied geldt een 30 km/uur regime. Voor deze wegen geldt geen geluidzone.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot realisatie van nieuwe woningen langs de Volleringweg. Wel voorziet het plan in een uitwerkingsbevoegdheid voor de realisatie van woningen op de sportvelden aan de Jonkerstraat. Het gebied waar de woningen kunnen worden gerealiseerd ligt op 45 m vanaf de wegas van de Volleringweg. Voor deze woningen dient onderzocht te worden of de toekomstige invulling vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer uitvoerbaar is.

De uitgangspunten voor de berekening van de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai zijn ontleend aan verkeerstellingen op de Volleringweg uit 2005 en verkeersmodelberekeningen uit 2009. Het verkeersmodel geeft de situatie in 2030 weer nadat de structuurvisie gerealiseerd is. In de onderstaande figuur zijn de geprognosticeerde verkeersintensiteiten in Waarland en omgeving weergegeven.

UITGANGSPUNTEN



Figuur 8. Verkeersintensiteiten na realisatie van de structuurvisie

In de werkelijkheid zal de verkeersbelasting mogelijk lager zijn, omdat het onzeker is of alle plannen uit het Structuurplan daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Tabel 1. Uitgangspunten akoestisch onderzoek

Uitgangspunten/ weg	Volleringweg
Verkeersintensiteit	2.038
Toekomstige verkeersintensiteit (mvt/etmaal 2030)	4.500
Verkeerssnelheid (km/uur)	50
Verkeerssamenstelling (%)	
- lichte motorvoertuigen	85,2
- middelzware motorvoertuigen	85,5
- zware motorvoertuigen	6,3
Wegharding	dab

UITKOMSTEN

Op grond van de aangegeven uitgangspunten kunnen de afstanden van de 48 dB- en 53 dB-contouren tot de wegas van de Volleringweg worden bepaald. De akoestische berekeningen zijn in de bijlage van deze toelichting opgenomen.

De 48 dB-contour ligt op 50 meter vanaf de wegas, de 53 dB-contour ligt op 24 meter vanaf de wegas. Deze afstanden leiden niet tot een onuitvoerbare situatie voor de in het plan opgenomen uitwerkingsbevoegdheid.

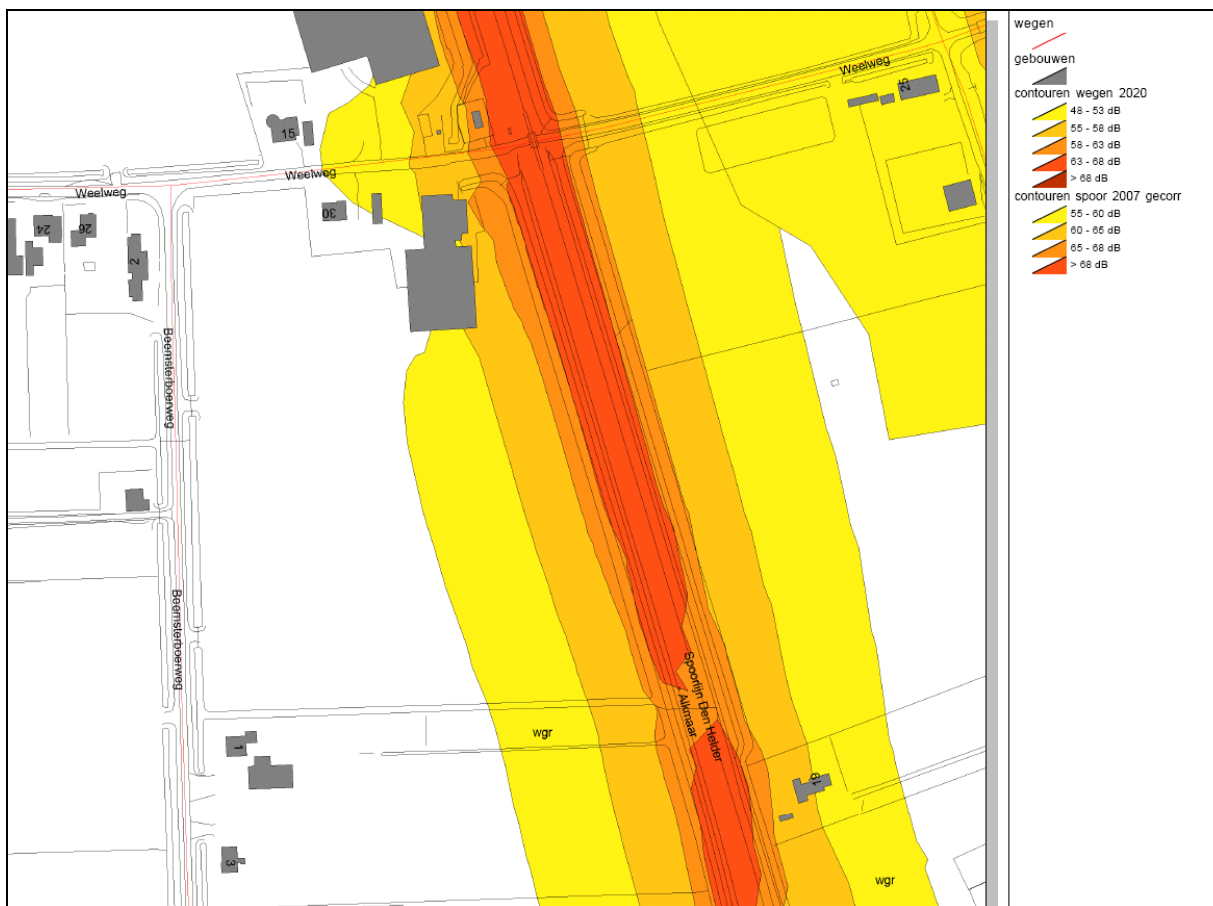
Waar bij wijziging de bouw van woningen mogelijk is, zal bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid een toets van het wegverkeerslawaai moeten plaatsvinden. Dan zal moeten worden beoordeeld of wel of geen hogere waardenprocedure moet worden doorlopen. Gezien de verkeersintensiteiten in Waarland is niet te verwachten dat de maximale ontheffingswaarden van 63 dB aan de gevel van nieuw te bouwen woningen wordt overschreden.

Spoorweglawaai

Ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Den Helder-Alkmaar gelegen. Deze spoorlijn heeft een zone van 200 meter, waar in dient te worden vastgesteld of aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen aan de Beemsterboerweg op een afstand van 151 meter vanaf het spoor.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai (55dB) op circa 130 meter van de spoorweg ligt. De ligging van de geluidcontouren is op de onderstaande figuur weergegeven. De twee woningen voldoen dus aan de voorkeursgrenswaarde. Het plan mag wat betreft het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

Aan weerskanten van de Beemsterboerweg liggen gebieden waar bij wijziging woningbouw mogelijk is. Deze gebieden liggen eveneens buiten de geluidcontour, zoals aangegeven in figuur 9.



Figuur 9. Geluidbelasting spoor (bron: Milieudienst Kop van Noord-Holland, 2010)

4.2

Externe veiligheid

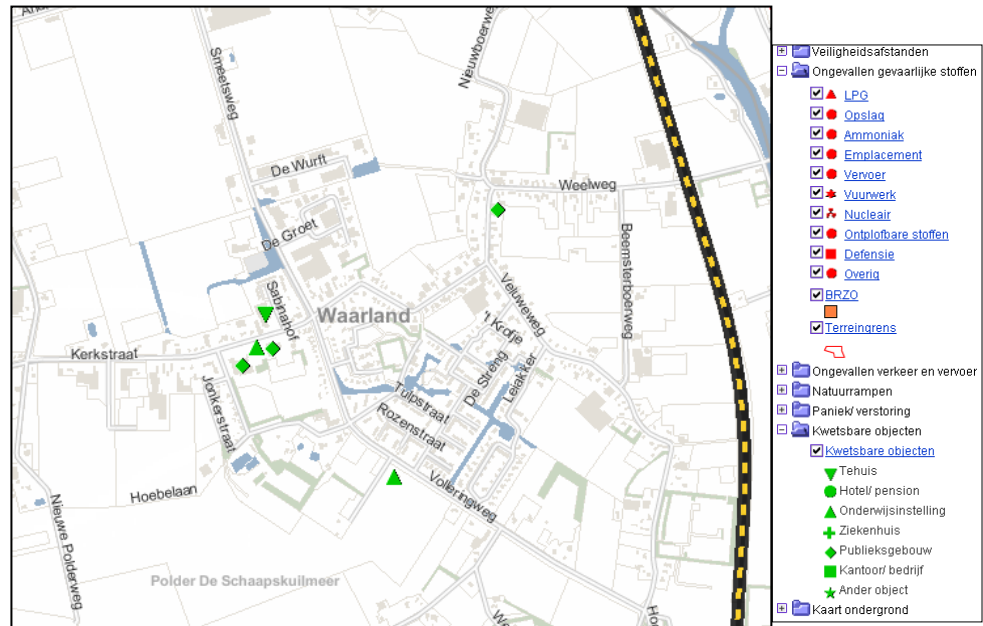
Hierbij gaat het om de kans dat iemand overlijdt door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De mate aan externe veiligheid wordt bepaald door twee grootheden te berekenen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij externe veiligheid moet vooral gedacht worden aan de opslag en het gebruik van gevaarlijke stoffen door bedrijven, en aan het transport van zulke stoffen. Voor gevaarlijke stoffen in bedrijven zijn sinds 2004 regels opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Inrichtingen

Van de risicokaart van de provincie Noord-Holland in figuur 10 valt af te leiden, dat er in het plangebied en in de directe nabijheid ervan geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Binnen het plangebied worden wel enkele kwetsbare objecten aangegeven.

KWETSBARE OBJECTEN



Figuur 10. Detailkaart externe veiligheid
(bron: Provincie Noord-Holland, 2011)

Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn de richtlijnen met betrekking tot veiligheid opgenomen in de in 2004 vastgestelde Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Relevant voor het vervoer van gevaarlijke stoffen voor het plangebied is de ligging nabij de spoorlijn en de N241. Er vindt in of nabij het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via buisleidingen.

OVER DE WEG

Voor de beoordeling van het gevaar dat is verbonden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is de "Risicoatlas wegvervoer gevaarlijke stoffen" (AVIV in opdracht van Rijkswaterstaat, maart 2003) van belang. In de risicoatlas wegvervoer is voor de N241 vastgesteld dat de 10^{-6} risicocontour (de kans op overlijden is 1 op miljoen) voor het plaatsgebonden risico op minder dan 25 meter en de 10^{-7} risicocontour op minder dan 50 meter ligt. De risicocontouren van deze weg liggen buiten het plangebied. Binnen de bedoelde contouren is dan ook geen toename van het aantal kwetsbare, of beperkt kwetsbare functies aan de orde.

PER SPOOR

Voor de beoordeling van het gevaar dat is verbonden aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is de "Risicoatlas Spoor" (DHV in opdracht van Rijkswaterstaat, juni 2001) van belang. In de risicoatlas spoor is de spoorverbinding Alkmaar-Den Helder niet aangegeven als een verbinding met een verhoogd risico. Het risico ten aanzien van de externe veiligheid op dit spoorvak moet bijgevolg acceptabel worden geacht.

CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen ten aanzien van de uitvoering van onderhavig project.

4.3

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. Met behulp van de zogenoemde 'nibm-tool' kan worden getoetst of een geplande ontwikkeling significante effecten heeft voor de luchtkwaliteit.

Het plan biedt mogelijkheden voor de bouw van 52 woningen bij uitwerking en 13 woningen na wijziging (zie tabel 1). Daarnaast is bij wijziging incidenteel woningbouw mogelijk als gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling of door verdichting. Het totaal aantal woningen dat in de komende 10 jaar op basis van het voorliggende plan kan worden gerealiseerd, zal ruimschoots minder dan 100 bedragen. Het aantal voertuigbewegingen per nieuwe woning bedraagt op basis van CROW-gegevens 6. Dat betekent dat maximaal 600 extra bewegingen door motorvoertuigen zijn te verwachten. In figuur 11 is op basis van de genoemde 'nibm-tool' aangegeven dat bij een dergelijk aantal geen negatieve effecten zijn te verwachten voor de luchtkwaliteit.

HET PLAN

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		600
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,78
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,20
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening effecten luchtkwaliteit van mogelijke woningbouw in Waarland op basis van nibm-tool

CONCLUSIE Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan voldoet aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer. Het plan mag wat het aspect luchtkwaliteit betreft uitvoerbaar worden geacht.

4.4

Cultuurhistorie & Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenoemde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de WAMZ aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures. In deze ruimtelijke onderbouwing is hiermee rekening gehouden.

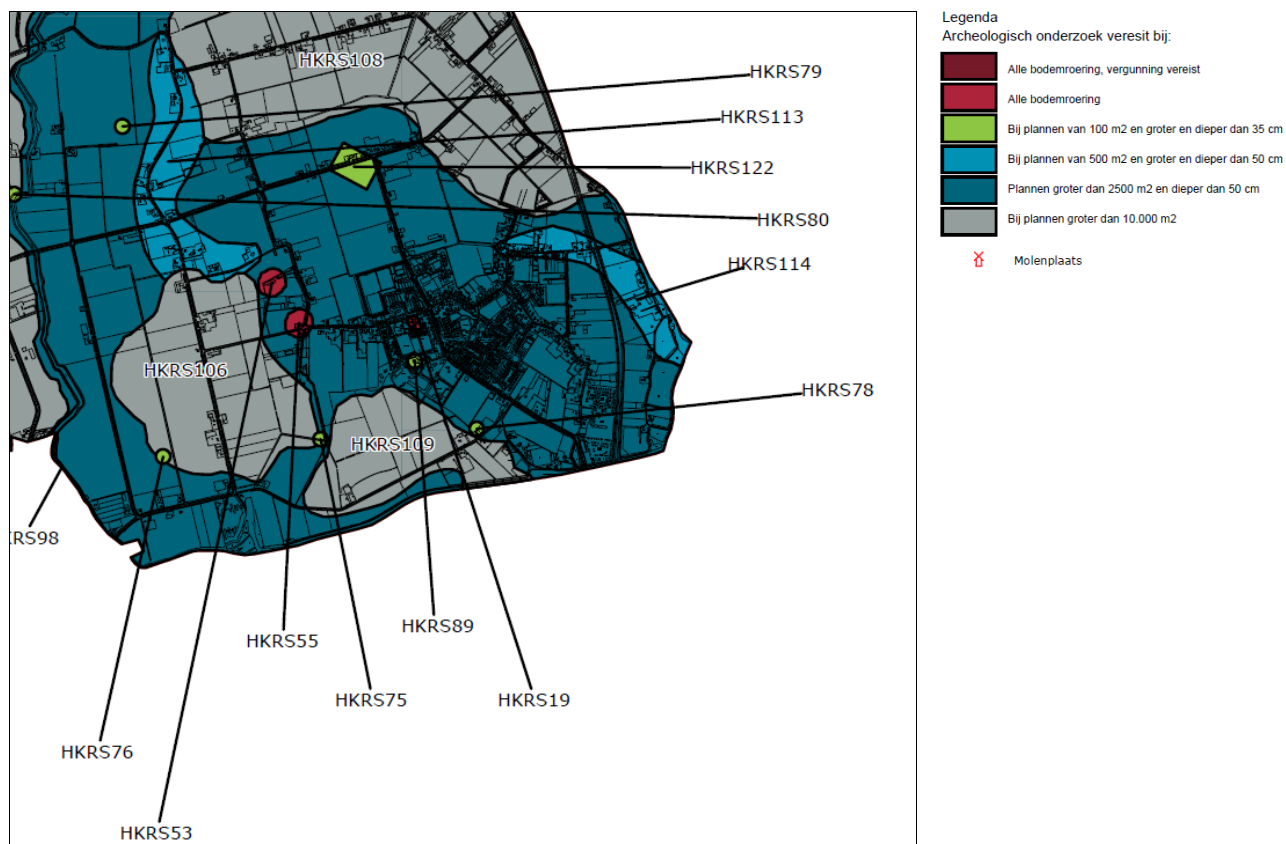
Als handreiking hiervoor heeft de provincie Noord-Holland een cultuurhistorische waardenkaart vervaardigd. Op deze kaart zijn onder andere de locaties aangegeven waarvan waardevolle archeologische vondsten bekend zijn en welke historisch-geografische en archeologische waarden in een gebied van belang zijn.

Op basis van raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat behalve de molen er verder geen bijzondere cultuurhistorische of archeologische waarden in en rondom Waarland aanwezig zijn. De molen wordt aangeduid als rijksmonument.

Naar de archeologische waarden in de gemeente heeft nader onderzoek plaatsgevonden door Cultureel Erfgoed Noord-Holland. De resultaten zijn neergelegd in de conceptnota 'Beleidsnota Cultuurhistorie' (2010). In het grootste deel van Waarland geldt dat archeologisch onderzoek wordt voorgeschreven bij ontwikkelingen vanaf 2500 m² en op een grotere diepte dan 50 cm. Dit betekent dat in de grotere gebieden waarvoor uitwerkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden gelden, nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek wordt in de regels van het voorliggende plan voorgeschreven.

Bij enkele kleine locaties is ook archeologisch onderzoek voorgeschreven bij kleinere ingrepen. Het betreft:

- een voormalige molen (HKRS 78) en de bestaande molen (HKRS 89) aan de Hoebelaan;
- het terrein van de RK-kerk aan de Kerkstraat (HKRS 19);
- de Tolkerdijk aan de noordwestkant van het plangebied: een oude waterkerende dijk, die als ontginningsbasis en bewoningsas is gebruikt.



Figuur 12. Uitsnede concept-beleidsnota Cultuurhistorie

Voor het hele plangebied geldt op basis hiervan de bestemming 'Waarde - Archeologie', met verschillende beschermingsregimes.

CONCLUSIE Het plan vormt geen bedreiging voor de thans bekende archeologische of cultuurhistorische waarden.

4.5

Natuur en Ecologie

De Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet verplichten tot respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij het realiseren van bebouwing en het plaatsen of veranderen van functies dient nagegaan te worden of de ingreep negatieve effecten heeft op de ecologie.

Ecologisch onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is in november 2005 een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het plangebied¹. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving.

Het gehele ecologische onderzoek is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In het navolgende komen de conclusies die in de ecologische rapportage worden getrokken aan bod.

Omdat het voorliggende plan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, mogen de uitkomsten van het onderzoek uit 2005 nog actueel worden geacht. Bij toepassing van de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden zal nader ecologisch onderzoek plaats moeten vinden op basis van de dan bestaande situatie.

Gebiedsbescherming

De beschermde gebieden liggen op een voldoende afstand van het plangebied en al gescheiden hiervan door bebouwing en infrastructuur, dat gezien de aard van de ingrepen geen negatieve effecten te verwachten zijn. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet nodig. Deze conclusie moet bij de besluitvorming in het kader van de planologische procedure, voor wat betreft de speciale beschermingszones, worden betrokken.

Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortenbescherming kent het onderzoek de volgende conclusies.

¹ Advies Flora- en faunawet Wijzigingslocaties Waarland, BügelHajema Adviseurs, plannummer 113.00.02.01.011, november 2005.

Er zijn in of in de omgeving van het plangebied geen permanent bewoonde nesten of belangrijke rust- of foerageergebieden van vogels aanwezig. Daarom kan men er in dit plangebied vanuit gaan, dat er geen verbodsbepalingen worden overtreden, als er buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) wordt gewerkt of als er voor 15 maart wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. In het plangebied is voor geen enkele soort de goede staat van instandhouding in het geding.

BESCHERMING VOGELS

In het plangebied komen enkele beschermde soorten voor in de groepen amfibieën en zoogdieren, die worden verstoord door de werkzaamheden. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling voor artikel 8 of 9 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Voor verstoring van deze soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

VRIJGESTELDE SOORTEN

Mogelijk zijn in het plangebied vleermuizen en kleine modderkruiper aanwezig. Wanneer van de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt, moet het voorkomen hiervan onderzocht worden. Indien het voorkomen van vleermuizen en de kleine modderkruiper wordt bevestigd, zullen er ontheffingen moeten worden aangevraagd.

ONTHEFFINGEN

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan. Bij uitwerking en bij wijziging zijn echter wel ontwikkelingen mogelijk. Wanneer van deze mogelijkheden gebruik wordt gemaakt, moet aanvullend ecologisch onderzoek worden uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek, mag worden geconcludeerd dat de ontwikkelingsmogelijkheden in beginsel uitvoerbaar zijn. Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.6

Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

In het nationale waterbeleid, vastgelegd in onder meer het Nationaal Waterplan (2009), de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en de Euro-

pese Kaderrichtlijn Water staat het duurzaam omgaan met water centraal: het waarborgen van voldoende veiligheid en het zo klein mogelijk houden van de kans op wateroverlast. Dit moet mede gezien worden in het kader van de problematiek met betrekking tot ontwikkelingen als klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelstijging. Hiervoor is de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren' maatgevend. Kort gezegd betekent dit dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- geen afwenteling van problemen naar andere compartimenten in ruimte en tijd;
- zoveel mogelijk gebiedseigen water vasthouden en de inlaat van gebiedsvreemd water zoveel mogelijk beperken;
- beperking van overlast door (grond)water of tekort aan water.

Naast de waterkwantiteit heeft duurzaam omgaan met water ook betrekking op de waterkwaliteit. Hierbij staat de trits 'schoonhouden - scheiden - zuiveren' centraal. Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. Uitgangspunten in dit verband zijn:

- vervuiling waar mogelijk bij de bron aanpakken;
- voorkomen van verspreiding van verontreinigingen;
- benutten van schoon water.

Het beleidsdoel duurzaam omgaan met water dient niet alleen in waterbeheerplannen te worden uitgewerkt, maar er dient ook in de ruimtelijke ordening, waaronder de bestemmingsplannen, rekening mee te worden gehouden.

Afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening kan door:

- het bieden van ruimte voor water in verband met veiligheid, wateroverlast en zoetwaterbeheer;
- water als ordenend principe in de functietoekenning;
- kansen benutten die water biedt voor de vergroting van de belevingswaarde en functiecombinaties (bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden van voormalige waterlinies);
- randvoorwaarden aan de inrichting en het beheer op basis van water (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen, zodat de grondwaterstand hoog kan blijven);
- effecten op waterkwaliteit meewegen bij besluitvorming in de ruimtelijke ordening.

ONTWIKKELINGS-
MOGELIJKHEDEN

In het onderhavige bestemmingsplan worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de waterhuishouding. Het gaat daarbij om de realisatie van 65 tot 100 woningen. Ten gevolge van de bouw van deze woningen zal het verharde oppervlak met 1,5 tot 2 hectare kunnen toenemen.

Overleg met het hoogheemraadschap

\In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro heeft het Hoogheemraadschap in 2011 de volgende eisen geformuleerd:

Waterkwantiteit: bij een toename van verhard gebied met meer dan 800 m² moeten compenserende maatregelen worden genomen.

Het voorliggende plan omvat bij recht geen zodanige nieuwe ontwikkelingen dat dit oppervlak wordt overschreden. Bij de toepassing van wijzigingsbevoegdheden is de eis dat vooraf overleg plaatsvindt met het HHNK over eventuele te treffen maatregelen.

Waterkeringen: aan de zuidkant van het plangebied loopt een regionale waterkering, die als zodanig moet worden bestemd.

In het voorliggende plan is hiertoe een dubbelbestemming 'Waterstaat-waterkering' opgenomen. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden moet vooraf een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Riolering en hemelwater: Het HHNK stelt technische eisen wat betreft de behandeling van hemelwater en riolering.

Bij eventuele uitbreidingen zal hiermee in het voorliggende plan rekening worden gehouden.

Vergunningen en ontheffingen:

Voor werkzaamheden die zijn gerelateerd aan water is een Watervergunning noodzakelijk.

Hierover is geen bepaling opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), maar in voorkomende gevallen wijst de gemeente initiatiefnemers op de noodzaak hiervan.

Concluderend

Het plan mag wat betreft het aspect waterhuishouding uitvoerbaar worden geacht.

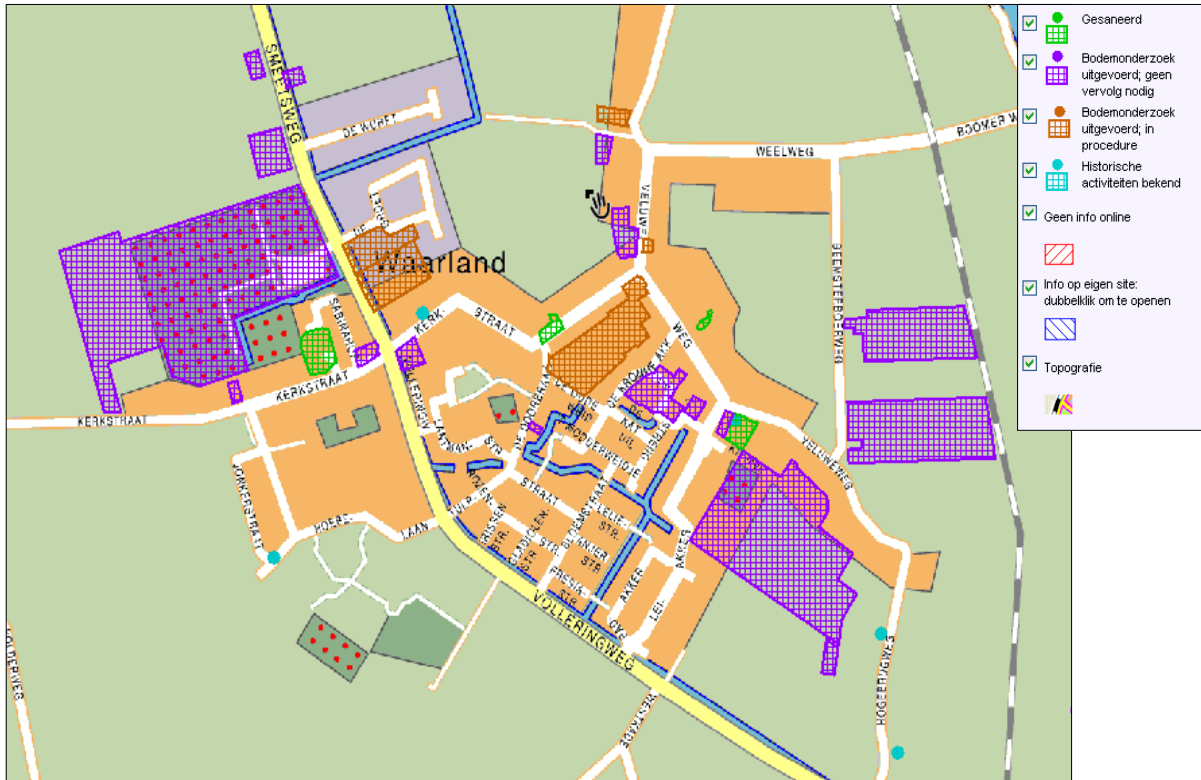
4.7

Bodemtoets & Bodemkwaliteit

Met onderhavig bestemmingsplan wordt op diverse locaties in een functieverandering voorzien. Aan de hand van het raadplegen van kaartmateriaal van het Bodemloket is op een indicatieve wijze vastgesteld of de beoogde functiewijzigingen uitvoerbaar zijn.

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren zijn getroffen om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Ook laat het Bodemloket zien waar vroeger (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden die extra aandacht verdienen. Mogelijk moet op deze locaties in de toekomst nog bodemonderzoek plaatsvinden

als de aard van de activiteit daar aanleiding toe geeft. Het Bodemloket geeft daarmee bekende locaties en mogelijke locaties aan waar bodemverontreiniging aan de orde is, of kan zijn. Voor de ligging van de bekende en mogelijke locaties wordt verwezen naar figuur 13.



Figuur 13. Fragment bodemgegevens (Bodemloket, 2011)

CONCLUSIE Uit de kaart blijkt dat geen enkele van de beoogde woningbouwlocaties nabij bekende verontreinigde locaties is gelegen. Er worden daarom wat betreft de woonuitbreidingen geen belemmeringen voorzien.

4.8

Aanwezigheid van nutsvoorzieningen

In het plangebied zijn, voor zover bekend geen kabels en/of leidingen gelegen die een planologische bescherming vereisen.

Planuitgangspunten

5

Op basis van voorgaande beleidsanalyse en de ruimtelijke en functionele analyse, is het nu mogelijk om een ruimtelijk en functioneel streefbeeld op te zetten. Dit streefbeeld wordt middels beleidsuitgangspunten onderbouwd. Deze uitgangspunten zijn thematisch geordend.

5.1

Algemeen

Het bestemmingsplan Waarland wil een kader bieden voor de ruimtelijke en functionele mogelijkheden voor de middellange termijn. In de structuurvisie wordt het perspectief benoemd voor de lange termijn.

5.2

Wonen

- a. Waarland is een dorp met een ontspannen woonklimaat. Mensen hebben redelijk veel ruimte om hun woonwensen te uiten. Een strak regiem sluit daar niet bij aan. Ten aanzien van hoofdgebouwen zal afstemming gezocht worden op het bestaande, waarbij wel een onderscheid gewenst is tussen de historische linten en de overige woongebieden. Ten aanzien van uit- en aanbouwen alsmede bijgebouwen wordt een meer soepele koers voorgesteld.
- b. Waarland vraagt om extra capaciteit voor wonen. In eerste instantie is ervan uitgegaan dat binnen de planperiode minimaal 120 woningen zouden moeten worden gebouwd. In de Structuurvisie Harenkarspel wordt zelfs ruimte geboden voor nog meer woningen. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS, juni 2011) is het zogenoemde 'bestaand bebouwd gebied' beperkt tot de bestaande delen van het dorp. Dat betekent dat bij woningbouw buiten dit gebied 'nut en noodzaak' moeten worden aangetoond. De gemeente kiest ervoor in het voorliggende bestemmingsplan alleen locaties te ontwikkelen binnen bestaand bebouwd gebied. Dat betekent dat enkele locaties waar in het voorontwerpbestemmingsplan woningbouw mogelijk werd gemaakt, komen te vervallen.
- c. Gelet op het regionale woningbehoefteonderzoek (Companen, 2008) is er vooral behoefte aan woningen voor senioren, starterswoningen en woningbouw voor de vrije sector.

Een overzicht van de nog te realiseren woningen en de plannen waarmee de gemeente niet akkoord is gegaan, is opgenomen in tabel 1.

Tabel 1. Overzicht gerealiseerde en te realiseren woningen

Locatie	Woningen te realiseren	Status eind 2011 / bijzonderheden
Mogelijk gemaakt in voorliggend plan:		
Molenplan	40	Bij uitwerking
Handbalveld	12	Bij uitwerking
Locatie De Posthoorn (Veluweweg)	13	Na wijziging
Gronden aan weerszijden van Beemsterboerweg	PM	Compensatiegronden bij toepassing ruimte-voor-ruimteregeling; incidentele woningbouw bij wijziging
Incidentele woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied	PM	Mogelijk na wijziging
TOTAAL	>65	
Op lange termijn (geen onderdeel van voorliggend plan)		
Hoek Volleringsweg/Hogebrugweg		Op korte termijn geen woningbouw wegens ligging buiten bestaand bebouwd gebied.
Woningbouwplan Waarland Bouwt Zelf achter Posthoorn (Veluweweg/Weelweg)		Op korte termijn geen woningbouw wegens ligging buiten bestaand bebouwd gebied.
Waarland-Zuidoost		Op korte termijn geen woningbouw wegens ligging buiten bestaand bebouwd gebied.

Op een aantal locaties is via een zelfstandige procedure woningbouw mogelijk gemaakt. Deze plannen zijn integraal overgenomen in het voorliggende plan. Dit betreft onder meer de locaties Kerkstraat 41 en 70, waar een bestaande woning is of wordt vervangen door twee nieuwe.

Per saldo biedt het voorliggende plan na uitwerking of wijziging de mogelijkheid voor de bouw van 65 woningen. Bij toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling kan compenserende woningbouw plaatsvinden aan weerszijden van de Beemsterboerweg. Het zal hierbij gaan om incidentele woningbouw. Ook is bij wijziging incidentele woningbouw mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied.

Binnen de woonbestemming (Wonen - 3) geldt daarnaast een afwijkingsmogelijkheid om incidentele woningtoevoeging in overeenstemming met de Structuurvisie en de PRVS te kunnen faciliteren. Voorwaarde is onder meer een goede landschappelijke inpassing.

5.3

Werken

- Binnen de oude lintstructuur zijn traditionele dorpsfuncties (detailhandel, horeca, bedrijven, agrarische ondernemingen) aanwezig. De lokale detailhandel staat onder druk (de supermarkt is al gesloten). Hiervoor dient echter wel ruimte te blijven:
 - In de bestemming 'Wonen-3' is de aanwezige detailhandel specifiek aangeduid. In de bestemming 'Centrum' is de bedrijvigheid (categorie 1 en 2) specifiek aangeduid. Voorts is via een flexibiliteitsbepa-

ling geregeld (afwijkingsbevoegdheid) dat ook andere locaties als zodanig gebruikt kunnen worden.

- In de bestemming 'Centrum' is horeca specifiek aangeduid.
- Bestaande bedrijven (categorie 3) zijn specifiek bestemd.
- Bestaande agrarische ondernemingen zijn specifiek bestemd.
- Aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten komen veel voor. Het past in Waarland om hier soepel mee om te gaan. Het definiëren van de mate en de omvang is in het bestemmingsplan gedaan. Milieuhinderlijke en ruimtelijk niet-passende bedrijvigheid concentreert zich op de bedrijventerreinen. Dit zal verder worden gestimuleerd. Daarom is voor het autobedrijf (Kerkstraat 47, het loonbedrijf (Veluweweg 44) en het mestopslagbedrijf (Westkade 20) zijn als zodanig benoemd in de regels van het plan. Zoals eerder aangegeven geldt voor het mestopslagbedrijf een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw.

5.4

Voorzieningen, sport en recreatie

- Het voorzieningenniveau dient ten minste op peil gehouden te worden en waar nodig te worden vergroot. Er bestaat nadrukkelijk de wens/noodzaak op basisvoorzieningen in stand te houden. Hiertoe wordt ook de aanwezigheid van een supermarkt gerekend. Zoals aangegeven is de bestaande super (Veluweweg 18, zie ook paragraaf 5.3) gesloten. In eerste aanleg was voor een supermarkt een locatie gereserveerd aan de zuidoostkant van het dorp. Deze locatie ligt echter buiten het door de provincie gedefinieerde bestaand bebouwd gebied. Niettemin blijft de gemeente streven naar vestiging van een supermarkt. Hiertoe zal te zijner tijd een aparte procedure worden gevolgd.
- Gelet op de bevolkingsontwikkeling is voor publieke functies op bestemmingsniveau rekening gehouden met extra ruimte voor:
 - Uitbreiding en ontwikkeling van het dorpshuis.
 - De veldsportvoorzieningen zijn met de ontwikkeling van het nieuwe sportcomplex Con Zelo goed voorzien.
 - Binnensportvoorzieningen zijn ondergebracht in de sportzaal bij het dorpshuis. De accommodatie voldoet wat betreft het huidige gebruik.
 - Het zwembad blijft in de huidige omvang bestaan.
 - De molen is een bijzonder object (rijksmonument) voor Waarland. Het is zinvol om de molen meer beleefbaar te maken voor het dorp. Om dit te bevorderen wordt in het bestemmingsplan gewerkt met een dubbelbestemming Molenbiotoop. Binnen 100 meter van de molen is het zonder omgevingsvergunning niet toegestaan om opgaande beplanting aan te brengen.

5.5

Openbare ruimte, verkeer en vervoer

- Binnen het nu bebouwde gebied is de ruimte voor wegen, groen en water voldoende. Een eventuele herinrichting om de kwaliteit en veiligheid te verhogen kan daarbinnen worden gerealiseerd. Voor het bestemmingsplan heeft dat verder geen consequenties.
- Het parkeren vormt, zoals in veel plaatsen, ook in Waarland in toenemende mate een probleem. Bij nieuwbouwplannen dient het parkeren goed te worden opgelost (op eigen erf dan wel op daartoe gereserveerde parkeerplaatsen/voorzieningen). Voor normale woningbouw wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,75 parkeerplaats per woning.
- De Volleringsweg blijft een doorgaande 50 km/u weg. In het bestemmingsplan is een geluidscontour berekend in verband met nieuwe woningbouwmogelijkheden.
- Het nabijgelegen spoor veroorzaakt geen effecten die van invloed zijn op het plangebied in onderhavig bestemmingsplan.

5.6

Ruimtelijke aspecten

- De identiteit van Waarland wordt bepaald door enkele oude linten met daaraan gelegen bebouwing. Deze identiteit heeft een zekere waarde. Het bestemmingsplan zal hier specifiek bestemmen naar afgestemde maatvoeringen en het aanduiden van karakteristieke panden.
- Waarland is een dorp voor grondgebonden woningbouw met een landelijke uitstraling. Ook naar de toekomst zal die karakteristiek voortgezet worden. Slechts bij woningen voor bijzondere doelgroepen (zoals senioren- en/of starterswoningen) kan hiervan incidenteel worden afgeweken. Het bestemmingsplan geeft hiervoor de grenzen aan.
- Waarland is een landelijk dorp. De inzet is om vooral in de overgang naar het buitengebied een landelijke uitstraling te behouden. Het bestemmingsplan geeft hiervoor gepaste maatvoeringen.
- In het opnemen van nieuwbouwmogelijkheden voor woningbouw spelen de volgende motieven:
 - Hoogste prioriteit wordt gegeven aan de ontwikkeling van diverse herstructurerings- of inbreidingslocaties.
 - Binnen de historische linten worden de “open plekken” niet zomaar volgezet. Getoetst is of doorzichten behouden blijven en er ruimte behouden blijft voor ontsluiting van het achtergebied.
 - Voor de niet-historische linten ruimte laten voor kleinschalige invulling (woningbouw), mits dit op verantwoorde wijze geschiedt. Hierbij speelt ook de verkeersveiligheid een rol.
- Als dorp in de polder is aandacht geschonken aan water. Specifieke sloten en waterpartijen zijn bestemd. In verband met noodzakelijke wa-

terbergingscapaciteit dient bij toename van het verharde oppervlak compensatie voor de waterberging plaats te vinden.

- Het agrarische karakter van Waarland blijft zichtbaar. Zowel in de openbare ruimte als in de overgang naar landschappen (binnen en buiten het plangebied) zal dit zichtbaar blijven. Er dient daarom voldoende groene ruimte te zijn en te blijven. Het bestemmingsplan heeft waar nodig deze groene ruimte specifiek bestemd ('Agrarisch' dan wel als 'Groen').

Juridische toelichting

6

6.1

Bestemmingsplanprocedure

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in werking getreden per 1 juli 2008) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008) (inwerkingtreding gepland op 1 januari 2010) toegepast. Voorts zijn de regels in overeenstemming met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande begrippen. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de wijze van meten.

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de planregels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke wijze van opstellen.

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn verschillende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk twee weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bij of krachtens wet kunnen bestemmingen worden voorgeschreven;
3. bij of krachtens wet kunnen regels worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsregels.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting ex artikel 3.1.6 Bro, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, geluidswerende voorzieningen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke bij de bestemming inbegrepen zonder dat dit uitdrukkelijk is vermeld.

INHOUD
BESTEMMINGSPLAN

ADDITIONELE
VOORZIENINGEN

6.2

Toelichting op de bestemmingen

In de bestemming 'Agrarisch' vallen de grondgebonden agrarische bedrijven, die in het plangebied aanwezig zijn. Ook de stukken grasland hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De gebouwen die binnen de bestemming zijn toegestaan, moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. Per agrarisch bedrijf mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd.

AGRARISCH

In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming van de agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven na bedrijfsbeëindiging kan worden veranderd in de bestemming 'Woongebied' met het oog op een gebruik, inrichting en bebouwing van wonen, agrarische cultuurgronden, hoveniers- en landelijke bedrijven en aan water- en dagrecreatie gerelateerde bedrijven.

Er kan alleen medewerking aan de wijzigingen worden verleend als deze passen binnen de Beleidsnota Agrarische Bebouwing van 3 februari 2009 met bijbehorende Uitwerkingsnotitie en beeldkwaliteitsplan (2 februari 2010). Bovendien moet worden voldaan aan de voorwaarden voor de provinciale Ruimte voor Ruimteregeling en de regels voor verbrede landbouwfuncties op of functiewijzigingen van agrarische bouwpercelen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 16 en 17 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven toegestaan die vallen in de categorieën 1 en 2 van de Bedrijvenlijst, opgenomen als bijlage bij de planregels. Een aantal bedrijven dat in een zwaardere categorie valt, is opgesomd in de bestemmingsomschrijving. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. In het bouwvlak is tevens de goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen is een aparte regeling opgenomen. Hierin is aangegeven wat het maximale oppervlak van deze bebouwing mag zijn. Tevens zijn er regels ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogten opgenomen. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming 'Bedrijf' onder voorwaarden te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied' en/of de bestemming 'Centrum'.

BEDRIJF

In de bestemming 'Centrum' komen diverse functies voor. De bestemming is gericht op wonen, maar ook op detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. In de bestemming zijn een aantal aanduidingen opgenomen, het betreft de aanduiding "bedrijf" en de aanduiding "horeca". Ook voor deze bestemming geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Het aantal woningen bedraagt het op de kaart aangegeven aantal, dan wel het aantal dat ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan aanwezig is. In de bestemming komt de aanduiding "karakteristiek" voor. Deze aanduiding ziet met name op de bouwregels die gelden voor het betreffende hoofdgebouw. Voor wat betreft de goot- en bouwhoogte en de dakhelling zijn uitsluitend de bestaande maten toegestaan. Voor de overige ge-

CENTRUM

bouwen is in het bouwvlak het maximale aantal bouwlagen aangegeven dat onder de kap gerealiseerd mag worden. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding “erf”. De bouwregels sluiten aan op de bouwregels zoals die zijn opgenomen in de bestemming ‘Bedrijf’. Door het opnemen van specifieke gebruiksregels wordt het gebruik van bijgebouwen voor bewoning uitgesloten. In de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat er aan de gronden de aanduiding “bedrijf” wordt toegekend. De wijziging kan plaatsvinden onder voorwaarden, bovendien zijn er uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de Bedrijvenlijst, categorie 1 en 2.

GROEN In de bestemming ‘Groen’ zijn de in het plangebied aanwezige groenvoorzieningen opgenomen. Daaronder vallen ook voet- en fietspaden. Er mogen binnen de bestemming geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van ten hoogste 5 meter. In de bestemming ‘Groen’ zijn de aanwezige volkstuinen als zodanig aangeduid. Ten aanzien van de gebouwen die zijn toegestaan ten behoeve van volkstuinen geldt dat er maar 1 gebouw per volkstuin mag worden opgericht, met een maximumoppervlak van 15 m² per volkstuin.

HORECA De bestemming ‘Horeca’ ziet op het perceel aan de Jonkerstraat 31, waar bed & breakfast/groepsaccommodatie “De Boerenplaats” is gelegen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak. In het bouwvlak is tevens de goot- en bouwhoogte aangegeven. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen is een aparte regeling opgenomen. Hierin is aangegeven wat het maximale oppervlak van deze bebouwing mag zijn, tevens zijn er regels ten aanzien van de toegestane goot- en bouwhoogten opgenomen.

MAATSCHAPPELIJK De bestemming ‘Maatschappelijk’ richt zich op de in het plangebied aanwezige maatschappelijke voorzieningen. In deze bestemming valt onder andere de kerk en het dorps huis. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Een oppervlakte van ten hoogste 200 m² aan gebouwen mag buiten het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte mag dan niet meer bedragen dan 5 m. In de bestemming komt karakteristieke bebouwing voor. In het plan is daarvoor een aanduiding “karakteristiek” opgenomen. De molen aan de Hoebelaan is in deze bestemming begrepen. Een specifieke aanduiding geldt voor de zorgboerderij aan de Westkade 1a.

MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS De bestemming ‘Maatschappelijk - Begraafplaats’ richt zich op de in het plangebied aanwezige begraafplaats. In deze bestemming zijn tevens de voorzieningen ten behoeve van de begraafplaats begrepen.

SPORT Sportterreinen en gebouwen ten behoeve van sportvoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming ‘Sport’. Hieronder valt de in het plangebied aanwezige zwembad. In de bestemming moeten gebouwen binnen het bouwvlak worden

gebouwd. Voor lichtmasten is een bouwhoogte van niet meer dan 15 meter opgenomen.

De in het plangebied aanwezige wegen, straten, voet- en fietspaden zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Alle daarbij horende voorzieningen vallen ook in de bestemming. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

VERKEER-VERBLIJF

De bestemming 'Water' is gegeven aan de in het plangebied aanwezige water. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

WATER

De bestemming 'Wonen - 3' ziet op de bebouwing die aanwezig is binnen het historische lint. In de bestemming hebben een aantal gebouwen een aanduiding "horeca" dan wel "detailhandel" gekregen. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ook in deze bestemming komt karakteristieke bebouwing voor. Hiervoor geldt dat uitsluitend de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande dakhelling is toegestaan. Voor de overige gebouwen is in het bouwvlak het maximale aantal bouwlagen aangegeven dat onder de kap gerealiseerd mag worden. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "erf". De bouwregels stemmen overeen met de bouwregels zoals die zijn opgenomen in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Centrum'. Dit houdt in dat er een maximaal gezamenlijk oppervlak in de bouwregels is opgenomen, afhankelijk van de oppervlakte van de bouwpercelen. In de bouwregels zijn tevens regels ten aanzien van de maten opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kan aan de gronden binnen de bestemming de aanduiding 'detailhandel' worden toegekend. Daarvoor moet zijn voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

WONEN-3

Het in plangebied aanwezige zorgcentrum is ondergebracht in de bestemming 'Wonen - Zorg'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het wonen tevens functioneel gericht is op de aanwezigheid van centrale voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging. De gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte en de dakhelling is in het bouwvlak aangegeven. In de bestemming zijn geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen een maximale bouwhoogte hebben van 3 m. Voor erf- en terreinafscheidingen is een aparte regeling opgenomen.

WONEN - ZORG

De overige woningen in het plangebied vallen in de bestemming 'Woongebied'. In deze bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. De plaats van de hoofdgebouwen wordt gestuurd via de in het plan opgenomen aanduiding "gevellijn". Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd in de gevellijn. Woningen mogen met twee bouwlagen en een kap worden gebouwd. Van een bouwperceel mag ten hoogste 50% worden bebouwd, dan wel het bestaande percentage indien het meer is. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen wordt aansluiting gezocht bij de regeling zoals die is opgenomen in de bestemming 'Wonen - 3'.

WOONGEBIED

WOONGEBIED -
UIT TE WERKEN

Een aantal gronden binnen het plangebied heeft een uit te werken bestemming gekregen. Na toepassing van de uitwerking krijgen de gronden de bestemming 'Woongebied'. In de uitwerkingsregels is een aantal voorwaarden opgenomen. Van belang is dat de uitwerking van de bestemming in goede afstemming met de aangrenzende bestemmingen plaatsvindt. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn verder uitwerkingsregels opgenomen die waarborgen dat het in het gebied aan te leggen water, de groenvoorzieningen en de ontsluitingswegen aansluiten op bestaande voorzieningen. Het aantal te bouwen woningen is in het plan aangegeven met een aanduiding "maximum aantal wooneenheden". In de bestemming is een voorlopig bouwverbod opgenomen.

WATERSTAAT -
WATERKERING

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' betreft de regionale waterkering aan de zuidrand van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn 'werken en werkzaamheden' pas mogelijk nadat een omgevingsvergunning is verstrekt.

Uitvoerbaarheid

7

7.1

Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan is deels actualiserend van aard. Voor een ander deel legt het bestemmingsplan de basis voor bouwplannen in de zin van artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro. Op basis daarvan dient een afweging over de voor deze bouwplannen te maken kosten en het verhaal daarvan plaats te vinden.

Het bestemmingsplan kent ontwikkelingsmogelijkheden door middel van uitwerkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. De gronden waarop een uitwerkingsbevoegdheid rust, zijn in eigendom van de gemeente. Voor de ontwikkeling van deze gronden hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Er is anderszins voor deze gronden in de verevening van de te maken kosten voorzien.

De overige gronden waar in de toekomst ontwikkelingen plaats kunnen vinden en die niet in eigendom van de gemeente zijn, zijn conform het huidige gebruik bestemd. Voor een eventuele ontwikkeling is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer gebruik wordt gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid zijn er twee mogelijkheden. Er wordt voor het betreffende plan een exploitatieplan opgesteld, of er wordt met de eigenaar van de gronden een overeenkomst gesloten voor de dekking van de kosten.

Er hoeft voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het onderhavige plan is via de wettelijke procedure informatie verstrekt aan de omwonenden en andere geïnteresseerden. Van 3 februari tot en met 16 maart 2011 heeft het plan voor inspraak ter inzage gelegen. In deze periode is het plan tevens ex artikel 3.1.1 Bro voor overleg aangeboden aan de gebruikelijke overleginstanties. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op de resultaten van overleg en inspraak.

7.2.1

Overleg

In het kader van artikel 3.1.1. Bro zijn in de periode 9 juni 2011 tot en met 15 augustus 2011 van de volgende instanties reacties binnengekomen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie (BPV/2011/6502) 14 juni 2011;
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (BPV/2011/6947) 28 juni 2011;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (BPV/2011/7187) 5 juli 2011;
4. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland (BPV/2011/7964) 22 juli 2011;
5. Gemeente Langedijk (BPV/2011/8143) 26 juli 2011;
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (BPV/2011/8157) 26 juli 2011;
7. Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-inspectie (BPV/2011/8791) 15 augustus 2011.

1. De **Gasunie** heeft het plangebied getoetst aan het huidige externe (rijks)veiligheidsbeleid volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

De conclusie luidt, dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijgelegen leiding valt en dat deze gasleiding dus geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie: geen.

2. De **Veiligheidsregio** stelt vast, dat het plangebied buiten het invloedsgebied valt van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Er is geen sprake van relevante risico's wat de externe veiligheid betreft. De regio verenigt zich met de paragraaf over externe veiligheid.

Zij adviseert bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied in overleg met de lokale brandweer met gevolgen voor de opkomsttijden rekening te houden. Tevens de bereikbaarheid en beschikbare bluswatervoorziening te monitoren en mogelijk te verbeteren.

Reactie: Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied treden wij in overleg met de lokale brandweer.

3. Het **Hoogheemraadschap** reageert op een vijftal hoofdpunten:

- a. Waterkwantiteit

Bij het te hanteren compensatiepercentage voor toename van het verhard gebied geldt een ondergrens van 800 m². Bij geringere oppervlakte dan 800 m² verlangt zij geen compenserende maatregelen. Zij verzoekt deze grens in toelichting en regels van het plan op te nemen.

De ontwikkelplannen maken niet duidelijk met hoeveel de verharding toeneemt.

Reactie: Wij zullen deze ondergrens van 800 m² verwerken in de plantoelichting en -regels.

Bij planvorming van de nieuwe ontwikkelingen nemen wij tijdig contact voor een vooroverleg op. Vooralsnog hebben wij wijzigingsbevoegdheden opgenomen met verplicht overleg en overeenstemming over compenserende maatregelen.

Op de verbeelding zien wij alsnog twee primaire waterlopen opgenomen met de bestemming water.

Reactie: De waterloop ten oosten van de Smeetsweg bestemmen wij als water, zoals de waterloop ook in het voorontwerp Bedrijventerreinen is opgenomen. De waterloop ter hoogte van de Kerkstraat 26 passen wij ook volgens verzoek aan.

b. Waterkeringen

De zuidzijde van het plangebied grenst aan een regionale waterkering. Het schap ziet daarom graag een overeenkomstige dubbelbestemming opgenomen. Tevens in de planregels daarvoor een afstemmingsbepaling opnemen.

Reactie: In het voorontwerp kent de agrarische bestemming al via aanduiding "waterkering" de medebestemming waterkering in de vorm van een dijk of kade. In de verkeersbestemming echter niet.

Wij zullen de gevraagde dubbelbestemming WS - WK opnemen, zodat wij dat ook in het bestemmingsplan Eenigenburg, Krabbendam en Valkkoog hebben gedaan.

c. Riolering en afvalwater

Vooruitlopend op de uitbreidingsplannen en de gemeentelijke verantwoordelijkheid respecterend wijst het schap op een aantal wenselijke technische uitgangspunten.

Reactie: Wij houden rekening met de aandachtspunten.

d. Beleid

Graag een aanpassing op pag. 36 van de plantoelichting: Nationaal Waterplan i.p.v. de Vierde Nota Waterhuishouding.

Reactie: Wij passen dit aan.

- e. Vergunningen en ontheffingen
Het schap wijst op de watervergunning voor werkzaamheden gerelateerd aan water, zoals van kracht geworden per 22 december 2009.

Reactie: Helaas is de watervergunning niet opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
In voorkomende gevallen wijzen wij burgers proactief op de noodzaak om tevens van het schap toestemming te verkrijgen.

4. De **Kamer van Koophandel** hebben het voorontwerp voor kennisgeving aangenomen.

Reactie: geen.

5. De **gemeente Langedijk** heeft geen aanleiding om een reactie in te dienen.

Reactie: geen.

6. **Gedeputeerde Staten van Noord-Holland** hebben het voorontwerp goetst op de provinciale belangen volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).

De inhoud van artikel 3.3 van de planregels strookt op het punt van het onder voorwaarden toelaten van een 2^e bedrijfswoning niet met het provinciaal beleid, evenals in de eveneens in artikel 3 genoemde mogelijkheden om bebouwing via een omgevingsvergunning buiten het bouwvlak te realiseren.

Reactie: Wij zullen aan de afwijkingsbevoegdheid toevoegen: mits de noodzaak voor het toezicht is aangetoond. Wij verwijderen verder de optie om met omgevingsvergunning mest- en sleufsilos buiten de het bouwvlak te bouwen in overeenstemming met de regels in het voorontwerp Landelijk Gebied.

De opgenomen wijzigingsbevoegdheden om de agrarische bestemming te wijzigen in woongebied en/of centrum maken verstedelijking buiten het bestaand bebouwd gebied mogelijk en dat is in strijd met de PRVS.

Reactie: Deze opmerking is ons bekend en wij zijn voornemens ontheffing van het verstedelingsverbod te vragen in relatie tot het Regionale Actie Programma Woningbouw. Gelet op de - mede met het oog op de komende gemeentelijke herindeling - ongewenste vertraging door de ontheffingsaanvraag/aanvragen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan hebben wij be-

sloten de ontheffingsplichtige onderdelen uit het voorontwerp te verwijderen.

In artikel 4.4 is de bevoegdheid de bestemming bedrijf te wijzigen in woongebied en/of centrum, voor zover buiten het BBG gelegen, niet in overeenstemming met provinciaal beleid.

Reactie: De bedrijfsbestemmingen in het plangebied liggen op locatie Westkade 20 na, binnen het bestaand bebouwd gebied. Aangezien het mestverwerkend bedrijf aan de Westkade 20 om milieutechnische redenen niet kan uitbreiden en overigens de functie in dit landelijk deel van de gemeente steeds meer als ongewenst wordt ervaren houden wij voor dit buiten BBG gelegen bedrijf de optie open om door middel van verplaatsing als bedoeld in de Ruimte voor Ruimte regeling de bestemming te wijzigen in wonen.

Wij zullen in de planregels de redactie van de wijzigingsbevoegdheid aanpassen.

Indien gemeente beoogt de Ruimte voor Ruimte of Verbrede Landbouw regeling mogelijk te maken dan het verzoek dat in de toelichting te vermelden en in de regels te voldoen aan de artikelen 16 en 17 van de verordening.

Als dat niet zo is verzoeken GS de bevoegdheden te schrappen dan wel ontheffing aan te vragen.

Reactie: Zie boven. Overigens willen (zie pagina 42 van de Toelichting) wij aan weerszijden van de Beemsterboerweg agrarische gronden via de wijzigingsbevoegdheid reserveren voor compensatiegronden in het kader van het Ruimte voor Ruimte-beleid. Wij zullen zowel in de toelichting als in de regels expliciet de artikelen 16 en 17 van de verordening verwerken.

7. De **VROM-inspectie** heeft geen aanleiding gezien om vanuit het rijksbelang opmerkingen te maken.

Reactie: geen.

7 . 2 . 2

I n s p r a a k

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 3 februari tot en met 16 maart ter inzage gelegen ten behoeve van de inspraak. In het navolgende wordt ingegaan op de reacties.

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
BPV/2011/1823	J.J. Munster Hogebrugweg 8 1738 JW WAARLAND	Wijzigen bestemming percelen tussen Hogebrugweg 6 en 8: van agrarisch naar wonen	Het perceel maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied volgens de Structuurvisie. De ligging van het perceel is zodanig, dat geen ontsluiting is voorzien. Woningtoevoeging ligt echter buiten bestaand bebouwd gebied en is daarom in strijd met het provinciaal beleid. Wij handhaven de bestaande agrarische bestemming.
BPV/2011/2374	E.S. Bruin Stationsstraat 28 1749 EH WARMENHUIZEN	aanpassen perceel H1954 (hoek Volleringweg-Hogebrugweg) in bestemming woondoeleinden	Het perceel maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied volgens de gemeentelijke Structuurvisie. Woningtoevoeging ligt echter buiten bestaand bebouwd gebied en is daarom in strijd met het provinciaal beleid volgens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Wij handhaven de agrarische bestemming.
BPV/2011/2367	E. de Groot Veluweweg 6a 1738 BC WAARLAND	aanpassen ontsluitingsweg ter hoogte van Veluweweg 6a	De zone betreft een gebied, waarvoor een woningbouwplan Waarland Bouwt Zelf uitgewerkt wordt. Vanwege de ligging buiten bestaande bebouwing volgens de provinciale structuurverordening bereiden wij een afzonderlijk bestemmingsplan voor, zodra de realisering concreter is. Wij verwijderen de uitwerkingsplicht.
BPV/2011/2464	W. Bos Kerkstraat 70 1738 BM WAARLAND	bestaande agrarische bebouwing op perceel Kerkstraat 70 slopen en 2 nieuwe woningen toestaan cfm toezegging	Eind 2006 heeft dhr. Bos een zienswijze ingediend over het bouwplan Sabina-plein, de huidige Mr. Willem Schoutenstraat. In dat kader hebben wij de beginselbereidheid neergelegd om bij agrarische bedrijfsbeëindiging de bestemming van de bestaande loods om te zetten in een woonbestemming. Wij treden in overleg om een vervangend bouwvlak (voor 1 woning) concreet te maken. Wij voegen bij recht een bouwvlak voor 1 woning toe.
BPV 2011/2549	De heer J. Dekker, namens J. Komen Volleringweg 7 1738 BS WAARLAND	aan de oostzijde langs Hogebrugweg 7 en 9 bestemmen in Wonen 3 tbv realiseren vrijstaande woning	Het gebied behoort niet bij het gebied Waarland zuidoost, waarvoor volgens de Structuurvisie een woningbouwprogramma is vermeld. Wegens gebrek aan nut en noodzaak nemen wij hier geen nieuwe functie op.
BPV/2011/2693	Dhr. J. Dekker, namens J. Doodeman Volleringweg 7 1738 BS WAARLAND	aanpassen voorontwerp, tbv perceel Hogebrugweg tussen 6 en 8 voor woningbouw	Het perceel maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied volgens de Structuurvisie van de gemeente. Zie ook de reactie op inspreker 1: strijd met de PRVS (provinciale structuurvisie).

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
BPV/2011/2685	Dhr. E. Oudeman, Veluweweg 23 1738 BD WAARLAND	veilig stellen bouwvlak Hoebel- aan (Postduiven vereniging) overeenkomstig huidig gebouw	De reactie nemen wij over: opnemen bouwvlak met bouwhoogte aanduiding 4 m op de verbeelding
BPV/2011/2797	Dhr. E. Groen Weelweg 4 1738 BA WAARLAND	opschuiven bebouwingsgrens van het perceel Weelweg 4	De aanduiding erf zullen wij volgens reactie verruimen.
BPV/2011/2812	D. Bruin Volleringweg 36 1738 BT WAARLAND	verzoek bestemmingen wonen en agrarisch aan bestaand ge- bruik aan te passen; verkleining agrarisch bouwvlak (Vollering- weg 36)	Wij verwerken de gevraagde wijzigin- gen.
BPV/2011/2923	P.A.M. Eeken Veluweweg 47 1738 BD WAARLAND	creëren extra bouwvlak (tussen de woningen Veluweweg 47 en 51 en het bestaande bouwvlak aanpassen en wonen 1 wijzigen in wonen 2.	De gevraagde toevoeging met 1 bouw- vlak voor een woning past binnen de huidige ontwerpregels. In relatie tot de provinciale belangen en de woning- bouwtaakstelling (Regionaal Actie Pro- gramma) leggen wij de prioriteiten in de zin van nut en noodzaak elders. Wij verwijderen de optie uit dit bestem- mingsplan.
BPV/2011/2934	M.C.M. Smit Manusveert 98 1747 JE TUITJENHORN	perceel H 2564 ten zuidoosten van Veluweweg 43 intekenen 3 bouwblokken	De gevraagde toevoeging past binnen de ontwerpplanregels. Zie opmerkingen onder 10 en wij verwijderen de optie.
BPV/2011/2936	KBO Waarland p/a secretariaat Rozenstraat 17 1738 CD WAARLAND	pleit voor meer woningbouw en supermarkt voor Waarland, won- nen speciaal, dorps huis uitbrei- den, station lightrail, zorg, sport-bewegen en begraafplaats	Wat betreft de noodzaak voor extra woningbouw wijzen wij op de woning- toename in de periode 2008 t/m 2010 van 77 woningen (bijna de helft van de totale toename Harenkarspel). In arti- kel 3.7 van de regels staat een wijzi- gingsbevoegdheid om de agrarische be- stemming te wijzigen in onder meer een centrumbestemming (zoals detail- handel). Zodra ter zake een overeen- komst is gesloten en ontheffing van de Provinciale Structuurverordening is ver- kregen is de weg vrij tot rechtstreeks bestemmen t.b.v. detailhandel en wij zullen daarvoor een afzonderlijke be- stemmingsplanprocedure bevorderen. De wijzigingsbevoegdheid verwijde- ren wij uit dit bestemmingsplan. De gerealiseerde uitbreiding van de be- graafplaats zullen wij op de verbeel- ding corrigeren. Voor zover nodig zullen wij de verdere opmerkingen verwer- ken. Wij voorzien in de planperiode geen realisatie van een station, zoals omschreven in onze structuurvisie.

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
BPV/2011/2938	S.M.A. Hoekstra Westkade 16 1738 DT WAARLAND	vanwege overlast van fa. Kroon, Westkade 20 bezwaar tegen bestemming bedrijven fa Kroon	In het voorontwerp Waarland nemen wij exact de bedrijfsbestemming voor perceel Westkade 20 over, zoals die nu staat opgenomen in het nog geldende bestemmingsplan Buitengebied. De bestemming is onherroepelijk van kracht. Omdat op het perceel de bestemming en het gebruik niet is gewijzigd zijn wij verplicht te bestemmen in overeenstemming met bestaand gebruik. Wij merken op, dat in de planregels de bevoegdheid is geregeld om bij bedrijfsbeëindiging de bestemming te wijzigen in wonen. De gemelde overlast beoordelen wij niet in het kader van de inspraakreactie; daarvoor kan men zich wenden tot de milieudienst te Schagen.
BPV/2011/2951	P.H. Stroet Veluweweg 11 1738 BC WAARLAND	vragen n.a.v. hoofdstuk 2 bestemmingsregels en art. 16 (locatie Waarland Bouwt Zelf)	Woongebied Waarland Bouwt Zelf werken wij uit aan de hand van de uitwerkingsregels, die onder meer verwijzen naar de bestemming woongebied in artikel 15: maximaal 2 bouwlagen. De woonbehoefte van senioren en starters als doelgroep in dit gebied ligt niet altijd bij een tuin, zodat wij kunnen afwijken door gestapeld bouwen, maar wel binnen 2 lagen. Dit betekent niet meteen, dat dan sprake is van een stedelijke uitstraling. Zoals eerder aangehaald maken wij bij dit project een afzonderlijk bestemmingsplan. Wij schrappen dus de uitwerkingsplicht.
BPV/2011/2953	Advocaten kantoor Castelijns/ Kaandorp/Hoekstra namens dhr. Groen Postbus 9013 1800 GA ALKMAAR	voorgenomen bestemmingswijziging tot bedrijven op perceel Nieuwboerweg 7a (schildersbedrijf) niet laten doorgaan	Het geldende bestemmingsplan regelt voor dat perceel nog een bedrijfsbestemming, dat via aanduiding uitsluitend voor een schildersbedrijf kan worden gebruikt. De huidige eigenaar is genegen de bestemming in te ruilen voor een woonbestemming, mits in overeenstemming met de milieueisen. De beoogde bestemming bedrijven regelt in het VO echter de toelating bedrijven in de categorieën 1 en 2. Ook hier geldt een wijzigingsbevoegdheid naar wonen. In de ontwerpregels is qua systematiek een verruiming ten opzichte van de huidige bestemming geregeld. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn dergelijke bedrijfsactiviteiten wel toelaatbaar, maar wij hebben eerder daar de vestiging van een autobedrijf (categorie 2) op grond van de vigerende bestemming

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
			niet toegestaan. Wij handhaven VOORALSNOG daarom via aanduiding schildersbedrijf de geldende bedrijfsbeperking. Wij zijn in gesprek met de eigenaar om de bedrijfsbestemming te veranderen in wonen.
BPV/2011/2971	Stichting Westfriese Molens Stichting Molenhuis Waarland	aanpassen omschrijving molenbiotoop Molen Hoebelaan en aanpassen op plankaart.	De cultuurhistorische waarden van de molen zijn onomstreden; de voorgenomen museale functie (molen is niet meer bewoond) rechtvaardigt geen woonbestemming meer, maar een bestemming cultuur en ontspanning. Het (museum) Molenhuys betrekken wij bij die bestemming. De reactie over molenbiotoop, dubbelbestemming molenbiotoop en vrijwaringzone combineren wij in reactie als volgt. In alle voorgaande versies staat de molenbiotoop abusievelijk voor de helft op de verbeelding aangeduid. Dat herstellen wij tot de volledige cirkel. De in artikel 18 bedoelde gebiedsaanduiding legt naast de basisbestemming als dubbelbestemming planologisch het belang vast van de molen als werktuig en landschappelijk element. Deze vrijwaringzone zorgt er via de planregels (artikel 18) voor, dat slechts gebouwd en aangeplant mag worden, indien geen onevenredig afbreuk gedaan wordt aan dat beschreven belang. Kort gezegd zal geen nieuwe activiteit ontplooid mogen worden, als de bestaande windvang onevenredig verslechterd. Dit is in overeenstemming met de gesprekken met inspreker Stichting de Westfriese Molens bij de verkoop van de molen. Wij houden dus met de bestaande biotoop zoveel mogelijk rekening, zoals in het bij de biotoop gebruikelijke uitgangspunt "1:100 regel" is bedoeld. Wij nemen vorige passages over de molenbiotoop niet integraal over, omdat dat eind 2009 een beschrijving van provinciaal beleid betrof. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010 staat dit niet meer vermeld.

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
PV/2011/2972	Dorpsraad Waarland Oeverwal 27 1718 DB HOOGWOUD	woningaantal te verhogen van 135 naar 200, pleiten voor supermarkt, Dorpshuis, verplaatsing loonbedrijf Bruin, Boereplaats horecazaken. twijfel over passendheid bedrijven, uitbreiding en ontwikkeling Dorpshuis ontbreekt op plankaart. Pleiten voor Light rail vervoer, verruiming van de hoogte bijgebouwen	Voor het aantal woningen verwijzen wij naar de algemene reactie "Woningbouw Waarland" en naar onze reactie op de KBO onder 12. Aanvullende reactie: Bij de bedrijvenbestemming (dus ook voor loonbedrijf Bruin) staat in de planregel de bevoegdheid geregeld, dat wij bij bedrijfsbeëindiging de bestemming mogen wijzigen. Die ontwikkeling hangt van particulieren af. De DR acht oppervlak horecabestemming Boereplaats te groot (zie ook reactie dorpshuisbestuur en onze reactie). Het dorpshuis kent de bestemming "maatschappelijk"(art. 8) waar ondergeschikte detailhandel en horeca verband houdend met die voorzieningen is toegelaten. Wij regelen dat nog ten overvloede bij de bestemmingsomschrijving en wij zullen rekening houden met een uitbreidingsmogelijkheid . Wij nemen de bestaande 4 bedrijven ook volgens huidig gebruik positief op in het nieuwe bestemmingsplan. De gevraagde (toekomstige) uitbreiding van de sportvoorzieningen aan de Kerkstraat in westelijke richting ligt buiten het plangebied. Indien dergelijke ontwikkeling te voorzien is dient dat geregeld te worden in een afzonderlijk ruimtelijk plan. Wij zullen uitbreiding van de bouwvlakken school en dorpshuis opnemen . Wij voorzien in de komende planperiode geen aanleg van een lightrailverbinding binnen het plangebied. Wij passen de bouwregels over de bouwhoogte al van 3,5 naar 4 m goothoogte aan; wij doen een verdere aanpassing , in die zin dat de bouwhoogte van 5 m naar 6 gaat, indien uitgevoerd met een kap (art. 13.2.2 onder e).
BPV/2011/3002	Con Zelo Waarland Fresiastraat 10 1738 DK WAARLAND	Bouwvlak rond sportcomplex De Groet is te klein, willen in de toekomst nieuw materiaal gebouw plaatsen.	Volgens bijgevoegde situatietekening zullen wij het bouwvlak vergroten.

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
BPV/2011/3053	Stichting Waarlands Dorpshuis Lantmanstraat 14 1738 EC WAARLAND	bezwaar horecabestemming Jonkerstraat 31	De Boereplaats heeft door functie een horecabestemming volgens de Hoofdgroepindeling in de SVBP 2008. De nadruk ligt op de bedrijfsmatige exploitatie van de zaalaccommodatie en het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf. Wij zullen de bestemmingsomschrijving aanpassen en duidelijk maken, dat de horecafunctie een ondergeschikte activiteit dient te zijn (artikel 7.1).
BPV/2011/3152	Dhr. R. Dekker Kerkstraat 11 1738 BG WAARLAND	bouwwlak bij Kerkstraat 11 opsplitsen of wijzigen van 1 naar 2 wooneenheden. Bedrijvenlijst onjuist opgenomen in centrumbestemming .woningbouwplannen en Ruimte voor Ruimte en behoefte aan woningbouw i.v.m. supermarkt.	Wij passen de verbeelding bij de panden Kerkstraat 11 aan aan de huidige toestand door aanduiding. De rooilijnen passen wij aan conform verzoek. Het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft biedt - uitgaande van 135 nieuwe woningen in de planperiode - ruimte voor maximaal 34 woningen. De resterende 101 woningen zijn elders gedacht: 88 in de uitwerkingsgebieden en 13 bij de Posthoorn. Wij verwijzen naar de reactie "Woningbouw Waarland". De bedrijven (cat. 1 en 2) die binnen de centrumbestemming en bij de aanduiding "bedrijf" zijn toegelaten zijn vanwege de lage milieucategorie toelaatbaar in de directe nabijheid van woningen.
BPV/2011/3203	Valk Holding bv De Doorbraak 4 1738 CZ WAARLAND	bezwaar tegen nieuwe bestemming woongebied in plaats van voor bedrijfsruimte (de Doorbraak 4)	Bij milieucontrole op 10 september 2009 is vastgesteld, dat het bedrijf door verplaatsing naar de Wurft 5 in Waarland op adres de Doorbraak 4 is gestaakt. Bij brief van 14 september 2009 is de bv daarvan op de hoogte gebracht. De bedrijfsbestemming kan dan in dit woongebied vervallen en binnen de regels van het woongebied zelfs vervangen worden door een nieuwe woning.
BPV/2011/3206	Dhr. S. Valk De Doorbraak 4 1738 CZ WAARLAND	bezwaar tegen nieuwe bestemming wonen i.p.v. bedrijven. Pleit voor 6 vrijstaande huizen op handbalvelden en behoud van groen en recreatiemogelijkheden	Zie reactie bij Valk Holding bv. Inspreker verwijst terecht naar een raadsbesluit uit 2002, dat melding maakt van 6 vrije kavels. Wij werken in de komende 10 jaar het gebied uit voor maximaal 12 woningen en wij maken in de regels het maximum van 12 explicieter. Het aantal mag dus ook lager zijn.

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
BPV/2011/3211	Bewoners Lantmanstraat Lantmanstraat 28 1738 EC WAARLAND	bezwaar tegen voorgestelde invulling handbalvelden, omdat open ruimte wordt opgeofferd en beroepen zich op afspraken, als woningbouw daar nodig is	Bij verplaatsing van het Con Zelocomplex (voet- en handbal) heeft de raad in 2002 (16 april) ingestemd met het herinrichten van het handbalveld met 6 kavels voor vrijstaande woningen voor de periode 2007/8. Wij werken in de komende planperiode het gebied uit voor maximaal 12 woningen. Bij uitwerking mag het aantal dus ook minder bedragen.
BPV/2011/3220	Familie Verhoog Tulpstraat 10 1738 CC WAARLAND	procedurele opmerkingen, zet kanttekening bij groei aantal woningen onjuiste nummering en gevellijn huizen Tulpstraat 1 t/m 29. Bijlage ecologisch onderzoek ontbreekt. Pleit voor Light rail en behoud van open karakter van het plangebied; wijst op raadsbesluit 2002 over maximaal 6 woningen vml. handbalvelden	De raad heeft op 13 december 2005 de nota van uitgangspunten vastgesteld en sindsdien zijn versies van het voorontwerp verschenen, zodat aan datering niet valt te ontkomen. Voor zover nodig zullen wij rekening houden met de opmerkingen. De weergave op de verbeelding (Tulpstraatwoningen) corrigeren wij bij gebleken onjuistheid. In deze nota gaan wij elders al in op woningbouw/leefbaarheid, openbaar vervoer, bedrijvigheid. In hoofdstuk 4.5 van de Toelichting gaan wij in op de aspecten Natuur en Ecologie, zodat een afzonderlijke bijlage niet nodig/vereist is. Digitale plaatsing op www.ruimtelijkeplannen.nl voor voorontwerpen is niet verplicht. Bij de nieuwe woningbouw (zie uitwerkings- en wijzigingsregels) is overleg met het Hoogheemraadschap verplicht met het oog op compenserend wateroppervlak. Strijd met het raadsbesluit uit 2002 inzake de vml. handbalvelden is niet het geval, omdat de uitwerking betrekking heeft op maximaal 12 woningen (zie de Woningbouw Waarland-notitie).
BPV/2011/3223	Dhr. J. Dekker Volleringweg 7 1738 BS WAARLAND	wil oorspronkelijk bouwvlak op perceel Volleringweg 7 handhaven in bestemmingsplan.	Wij hebben inmiddels een omgevingsvergunning verleend op grond van het geldende bestemmingsplan en nemen dit overeenkomstig over op de verbeelding.
BPV/2011/3305	Mevr. R. Duinmeijer Hogbrugweg 2d 1738 JW WAARLAND	pleit voor aanpassen bouwhoogte bijgebouwen	Wij stellen de in artikel 13.2.2 onder e genoemde bouwhoogte van 5 meter bij naar 6 meter. De dakhelling voorschrijven, laten wij achterwege omdat dat niet flexibel is en tevens een plat dak bij een bijgebouw uitsluit.
BPV/2011/3336	R. de Haan Westkade 4 1738 DT WAARLAND	deel van de tuin Westkade 4 aanpassen bestemming in Wonen 3, aanpassen bouwvlak op tekening, verruimen hoogte bij-	Wij betrekken het agrarisch deel bij de woonbestemming Wonen - 3. Verder passen wij het bouwvlak aan op de verleende vergunning van 3 april 1990

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
		gebouwen	(woninguitbreiding).
BPV/2011/3337	J. Volkers Doorbraak 2 1738 CZ WAARLAND	De bezwaar invulling bestemming handbalvelden voor mogelijke woningbouw: groene long zal verdwijnen	Bij verplaatsing van het Con Zelocomplex (voet- en handbal) heeft de raad in 2002 (16 april) ingestemd met het herinrichten van het handbalveld met 6 kavels voor vrijstaande woningen voor de periode 2007/8. De uitwerkingsplicht heeft betrekking op maximaal 12 woningen, zodat de vermelde 6 daarbinnen passen. Wij handhaven de uitwerkingsplicht.
BPV/2011/3339	Dhr. R. de Groot Leiakker 29 1738 AE WAARLAND	ruimere bestemming perceel achter bestaande woning Leiakker 29, bestemming perceel betrekken bij uit te werken woongebied achter Loonbedrijf Bruin i.v.m. bouwactiviteiten op termijn	Het gebied behoort niet bij het gebied Waarland zuidoost, waarvoor volgens de Structuurvisie een woningbouwprogramma is vermeld. Wegens gebrek aan nut en noodzaak nemen wij hier geen nieuwe functie op.
BPV/2011/3424	G. Stam Padakker 6 1738 AD WAARLAND	pleit voor bouw van 1 woning tussen Weelweg 14 en Weelweg 18	In de Structuurvisie van de gemeente is dit gedeelte als bestaand bebouwd gebied bestempeld. Wij voorzien echter, dat dit gebied niet verder ontwikkeld wordt, zodat wij ons niet langer verzetten tegen de toevoeging van een nieuwe woning. Volgens de provinciale structuurvisie ligt dit gebied echter gedeeltelijk buiten bestaand gebied, zodat voorafgaande ontheffing vereist is. De begrenzing is zodanig, dat een ruimtelijk goede inpassing van een nieuwe woning niet tot de mogelijkheden behoort.
BPV/2011/3510	Dhr. A. Bruin Veluweweg 55 1738 BD WAARLAND	vervangen oude schuren t.b.v. 1 vrijstaande woning t.h.v. Veluweweg 60	De gevraagde vervanging past binnen de huidige ontwerpregels. Door hierboven aangehaalde relatie met ons woningbouwprogramma en provinciaal beleid moeten wij de vervangende functie beperken tot de bestaande bebouwing. Wij zijn met belanghebbende eigenaar in overleg om rechtstreekse bestemming mogelijk te maken.
BPV/2011/3511	Leefbaar Waarland Fresiastraat 11 1738 CL WAARLAND	pleit voor bouw supermarkt en woningen in het dorp.	Zie eerdere reacties omtrent de wenselijkheid van de vestiging van een supermarkt en het woningbouwprogramma.

BPV Nummer	Aanvrager	Omschrijving inspraakreactie	REACTIENOTA B&W Harenkarspel
BPV/2011/3512	J.A. Veldman Weelweg 20 1738 BA WAARLAND	Perceel Weelweg opsplitsen in mogelijk 2 woningen	De gevraagde toevoeging met 1 bouwvlak voor een woning zal bij vaststaand nut en noodzaak via een afzonderlijk bestemmingsplan tot regeling moeten komen. Ook hier gelden de beperkingen van het provinciaal beleid.
BPV/2011/3225	J. Dekker, namens Bouwend Waarland Volleringweg 7 1738 BS WAARLAND	Woningaantal te verhogen, op de voormalige handbalvelden en Molenplan woningbouw verlagen naar 10, resp. 20, ontsluiting Waarland ZO voet- en fietsverkeer vanaf de Hogebrugweg, wijzigingsbevoegdheid aan de Beemsterboerweg voor zonnepanelenproject.	Wat betreft de woningbouw merken wij op, dat de uitwerkingsplicht voor het voormalige handbalterrein de voorgestelde 10 niet uitsluit en overigens verwijzen wij naar inspraakreacties hierboven. Wij overwegen een lager aantal voor het Molenplan. De prioritering van locaties heeft verband met het gewijzigde provinciaal beleid en om voortgangsredenen maken wij daartoe een afzonderlijk bestemmingsplan. Voor de aanleg van zonnepanelen (bouwwerken voor duurzame energie) nemen wij in de regels een bevoegdheid op daarvan af te wijken via een omgevingsvergunning.
BPV/2011/2473	Ing. buro Rijnders namens M. Groen Graslaan 31 1761 LN ANNA PAULOWNA	nieuwbouw drie vrijstaande woningen Westkade 2a (agrarisch onbebouwd)	In de Structuurvisie staat dit gebied niet aangegeven als bestaand bebouwd gebied. Het behoort evenmin bij het gebied Waarland zuidoost, waarvoor een woningbouwprogramma is vermeld. Wegens gebrek aan nut en noodzaak nemen wij hier geen nieuwe functie op.

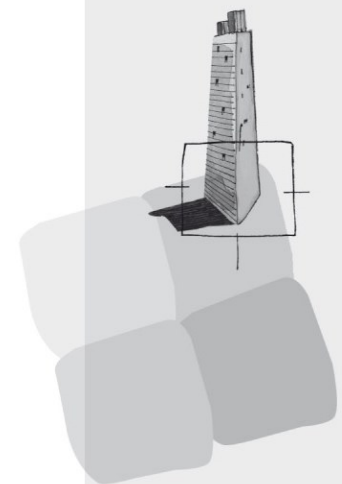
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Harenkarspel

Bestemmingsplan
BugelHajema Adviseurs

Supervisie
BugelHajema Adviseurs

Projectnummer
113.00.02.03.03



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort