

Adamsland, Waarland

Bestemmingsplan



status	Vastgesteld
datum	27 oktober 2020
IMRO-code	NL.IMRO.0441.BPWLDVeluweweg44-VA01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Visie planvorming.....	8
2.3	Stedenbouwkundig plan.....	8
2.4	Woningbouwprogramma.....	9
2.5	Groen en spelen	10
2.6	Beeldkwaliteit	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding.....	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3	Visie Erfgoed en Ruimte	12
3.2.4	Nationaal waterbeleid	12
3.2.5	Conclusie Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	14
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening	14
3.3.2	Provinciale woonvisie 2010-2020	15
3.3.3	Conclusie provinciaal beleid	15
3.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	15
3.4.1	Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020.....	15
3.4.2	Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)	16
3.4.3	Structuurvisie Harenkarspel.....	16
3.4.4	Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	16
3.4.5	Woonvisie Schagen	17
3.4.6	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	17
3.4.7	Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	18
4.1	Archeologie	18
4.2	Cultuurhistorie	18
4.3	Bodemkwaliteit	19
4.4	Water.....	19
4.5	Natuur	21
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.7	Verkeer en parkeren	24
4.8	Geluid	25
4.9	Luchtkwaliteit.....	25
4.10	Externe veiligheid.....	26

4.11	Duurzaamheid	26
4.12	M.e.r.-beoordeling	27
4.13	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	28
5	Juridische planbeschrijving	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Planopzet en systematiek	29
5.3	Verbeelding	29
5.4	Planregels	29
5.5	Handhaafbaarheid	31
6	Financiële uitvoerbaarheid	32
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.1	Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
7.2	Procedure	35

BIJLAGEN

- Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
- Verslag vergadering ARO
- Archeologisch advies
- Verkennend bodemonderzoek
- Nader bodemonderzoek
- Quicksan natuur
- Onderzoek stikstofdepositie
- Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Veluweweg 44 in Waarland is een voormalig loonbedrijf gevestigd. In 2013 heeft het bedrijf haar activiteiten beëindigd. Het voornemen is om de voormalige bedrijfsbebouwing te slopen en de locatie in combinatie met achterliggende agrarische gronden te herontwikkelen naar woningbouw. Het plan gaat uit van 35 grondgebonden woningen.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gesitueerd in en achter het lint van de Veluweweg, ter plaatse van nummer 44, aan de noordoostzijde van de kern Waarland. De gronden omvatten het terrein waar thans de schuren van het voormalig loonbedrijf gesitueerd zijn en een deel van de agrarische grond dat hier aan de zuidzijde aan grenst.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat vrijwel uitsluitend uit bestaande woningen. Aan de noordzijde, aan de Beemsterboerweg, zijn recent vier woningen gerealiseerd ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf. Aan de westzijde is een tenniscomplex aanwezig.



Afbeelding 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Waarland', vastgesteld op 15 mei 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. Het plangebied heeft deels de bestemming 'Bedrijf' en deels de bestemming 'Agrarisch'. Een strook aan de westzijde van het plangebied is bestemd als 'Sport'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is gebruik ten behoeve van agrarische dienstverlening toegestaan. Voor de aanwezige bebouwing (schuren en bedrijfswoning) zijn bouwvlakken opgenomen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn primair bestemd voor agrarische cultuurgrond. De als 'Sport' bestemde gronden zijn bestemd voor sportterreinen en bijbehorende voorzieningen.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Waarland' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgenomen woningbouw is in strijd met de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. Omdat één van de ontsluitingen van het plan aan de westzijde plaats zal vinden, via een (nu doodlopende) weg welke als 'Sport' is bestemd, zijn deze gronden meegenomen in dit bestemmingsplan. Gelet op het toekomstige gebruik is een verkeersbestemming hier namelijk meer passend.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de

juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het dorp Waarland heeft zich ontwikkeld als een jong lintdorp. Woningbouw vond plaats langs de Veluweweg en de Kerkstraat. De aanleg van de Volleringsweg omstreeks 1955, in het kader van een grote ruilverkaveling in en rond Waarland, was een cruciale aanleiding voor de ontwikkelingsstrategie van de dorpskern van Waarland. Na enkele kleine dorpsuitbreidingen in de jaren '60 en '70 werd in de jaren '80 de principiële keuze gemaakt voor een grootschaliger dorpsuitbreiding in het gebied tussen de Volleringsweg en de Kerkstraat/Veluweweg. Deze ontwikkelingsstrategie werd in de jaren '90 doorgezet. De bebouwing in de nieuwe buurten kreeg een dorps karakter. Hoewel het een typisch jaren '90 opzet is, oogt het toch kleinschalig. De opzet is gebaseerd op kleine bouwclusters, hofjes, een buurtpleintje en de aanwezigheid van water en groen.

De gronden van het plangebied bestaan momenteel uit het bedrijfsterrein van het voormalige loonbedrijf en grasland. Het plangebied maakt onderdeel uit van een grotere open ruimte dat ingesloten ligt tussen de bebouwingskavels aan de Hogebrugweg en de Veluweweg, de tennisbaan, de bebouwing aan de Leiakker en een bosperceel met daarnaast enkele vrijstaande huizen aan de Volleringsweg. Alle woonhuizen liggen met hun achtertuinen aan het plangebied. Langs de Leiakker zijn deze achtertuinen ondiep, aan de Hogebrugweg en de Veluweweg zijn de achtertuinen diep. Hierdoor is de ruimte duidelijk zichtbaar begrensd met woningen maar heeft het toch een groen karakter.

Het ingesloten gebied bestaat in ruimtelijke zin uit twee deelgebieden: een perceel dat grenst aan de Volleringsweg (A) en een groter deel dat ligt tussen het bosperceel, de tennisbaan en de bebouwing aan de Veluweweg (B). Aan de randen van het plangebied liggen sloten die lopen tot aan het huidige perceel van Firma Bruin en tot aan de waterpartij in de aangrenzende woonbuurt. De tennisbaan (C) is afgeschermd met een opgaande beplanting en is niet zichtbaar. Bij woningbouw in de nabijheid van de tennisbaan dient rekening te worden gehouden met een afstand van 30 meter.

De bebouwing van het voormalige loonbedrijf is in april 2015 al als storend bestempeld door het provinciale Expertteam Ruimte voor Ruimte. De schaal en korrelgrootte is dissonant met de omgeving en de bebouwing verstoort de mogelijkheid tot doorzichten.



Afbeelding 2.1: Ontwikkelgeschiedenis Waarland (bron: RROG)

2.2 Visie planvorming

In een eerder stadium van dit planproces is onderzoek gedaan naar de beste locatie voor woningbouw in Waarland. Hierbij werd uitgegaan van de ontwikkelingsstrategie dat Waarland verder zou moeten uitbreiden op de manier zoals in de jaren '80 is geïntroduceerd. Dit betekent het verder verdichten van het plangebied in plaats van het "aanplakken" van nieuwe dorpsuitbreidingen aan de historische buitenranden van het dorp. Voor de ontwikkeling van het plangebied zijn verschillende ontwerpmodellen gemaakt. Deze modellen gaven inzicht in keuzen voor de precieze locatie en de daarbij horende stedenbouwkundige typologie. In essentie kwam dit neer op een keuze uit twee richtingen; de bebouwing concentreren in de oksel van de Veluweweg en de tennisbaan en daarmee zo veel mogelijk aan te sluiten op de aangrenzende woonbuurt van de Leiakker en de Padakker of de bebouwing te spreiden en aan te laten sluiten op de achtertuinen van de woningen langs de Veluweweg. In overleg met de gemeente en provincie is gekozen voor het laatste model. Dit model werd gekozen omdat er compact lineair wordt gebouwd langs de Veluweweg en zoveel mogelijk op en nabij het terrein van het voormalige loonbedrijf. De intentie bij de stedenbouwkundige uitwerking is de bebouwing aan te laten sluiten bij de Veluweweg, met daarnaast het zo veel mogelijk benutten van de ruimte die vrijkomt op de kavel van het voormalige loonbedrijf.

2.3 Stedenbouwkundig plan

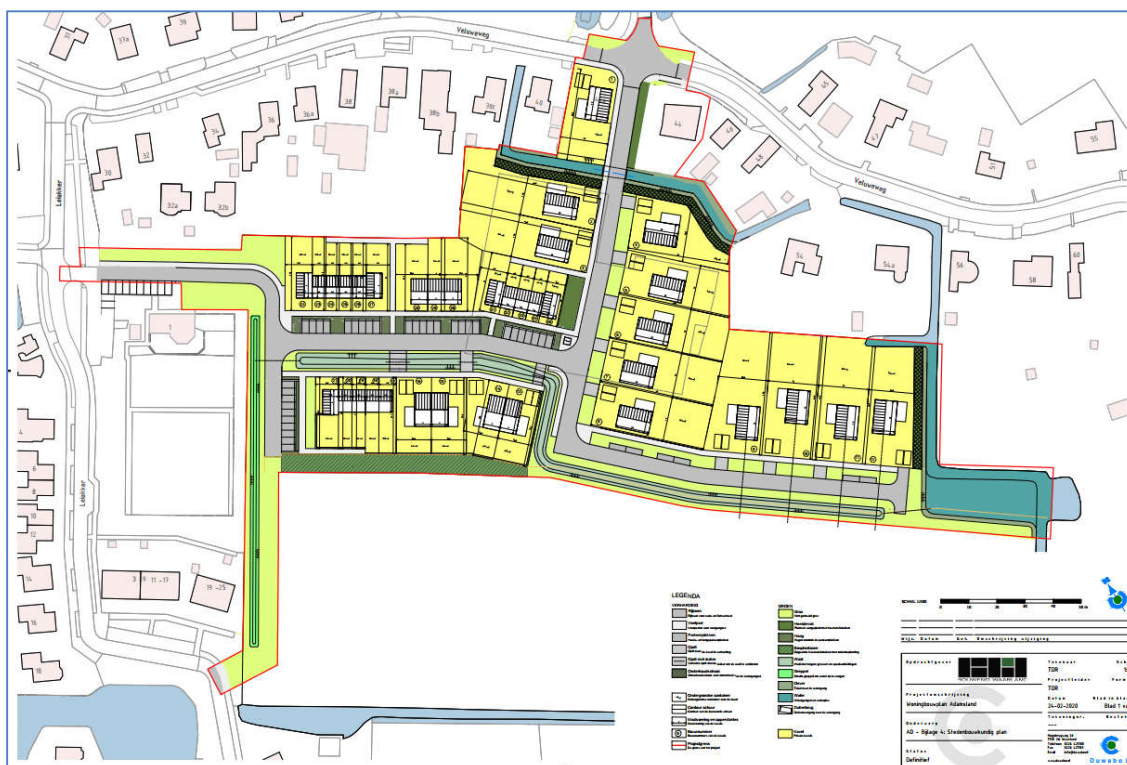
Met de gekozen hoofdopzet strekt de bebouwing zich uit langs de bestaande achtertuinen van de woningen aan de Veluweweg. Het lint wordt als het ware omgeklapt en bebouwing blijft compact aan de zijde van het lint van de Veluweweg. Aan de tuinen van de bestaande woningen grenzen nieuwe achtertuinen. Naast het omklappen van het lint wordt de nieuwe entreeweg begeleid door woningen. Deze entree krijgt allure door aan één zijde van de weg een groenstrook te maken met daarin laanbomen.

Nabij de tennisbaan is een hofje gemaakt zoals dat ook in de aangrenzende woonbuurten voorkomt. Hier krijgen de woningen die grenzen aan het lint overburen. Het is een besloten ruimte met verblijfsruimte maar waarin ook wordt geparkeerd. Het hof is een bebouwingscluster dat qua schaal en maat past bij de overige bebouwing in Waarland. Meer oostelijk kijken de woningen die grenzen aan het lint van de Veluweweg vooralsnog uit op de open ruimte. Op termijn is hier ook woningbouw voorzien.

Het plan bestaat uit grondgebonden woningen met verschillende woningtypen, die tezamen een mooie gemixte wijk opleveren. De geschakelde woningen zijn meer aan de zijde van de bestaande woonbuurt gesitueerd en de vrijstaande woningen meer aan de rand van het plangebied. De woningen sluiten aan op de karakteristiek van de projectmatige danwel organische omgeving.

De woningen worden ontsloten met een rijweg ter plaatse van het huidige terrein van het voormalige loonbedrijf naar de Veluweweg. Nabij de tennisbaan komt een tweede aansluiting, waarbij de bestaande haakse aansluiting op de Leiakker zal worden doorgezet naar het plan.

Vanaf de Veluweweg is via de entree een doorzicht vrijgehouden, waardoor de beleevingswaarde wordt versterkt. Het is de bedoeling dat de nieuwe bebouwing ook zichtbaar is vanaf de Veluweweg en niet verstopt ligt achter het bestaande lint. De entreeweg kan in de toekomst worden doorgezet wanneer ook ten zuiden van het plangebied woningbouw zal plaatsvinden.



Afbeelding 2.2: Stedenbouwkundig plan (Bron: Duwabo BV)

2.4 Woningbouwprogramma

Het voorgenomen woningbouwprogramma bestaat uit 19 rijwoningen, 4 twee-onder-één-kapwoningen en 12 vrijstaande woningen. Uitgangspunt is dat de gronden waar de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen zijn voorzien, als kavels worden verkocht. Deze woningen kunnen dan in particulier opdrachtgeverschap worden gerealiseerd. De rijwoningen worden projectmatig gebouwd. Van de 18 rijwoningen zijn er 11 woningen in de categorie goedkope koop voorzien. Met dit gedifferentieerde woningbouwprogramma kunnen verschillende woningbehoeftes bediend worden. In het onderhavige bestemmingsplan zijn de woningtypes niet vastgelegd zodat,

binnen de kaders van dit bestemmingsplan, zonodig kan worden ingespeeld op de actuele woningbehoefte door het programma aan te passen. De huidige bedrijfswoning aan de Veluweweg 44 krijgt een woonbestemming waarmee het huidige gebruik als burgerwoning planologisch wordt vastgelegd.

2.5 Groen en spelen

Eén van de uitgangspunten van het plan is het creëren van een klimaatadaptieve woonomgeving. Daarom zijn het groen en het water belangrijke facetten in de planopzet. Voor wat betreft de wateropgave is gekozen om op één plek meer wateroppervlak te maken en langs de rijweg parallel aan de Veluweweg een wadi te realiseren. Het water wordt in de wadi opgevangen en vertraagd afgevoerd. De wadi krijgt een natuurlijk groenbeeld met bermflora en hier en daar opgaande beplanting en draagt bij aan de biodiversiteit in de buurt. Het idee is om in de directe omgeving van de wadi natuurlijke speel-aanleidingen te realiseren. Te denken valt aan speelkeien of een speelboom. Voor de allerkleinsten worden aparte voorzieningen getroffen. De entreeweg wordt begeleid met een brede groenstrook waarin laanbomen worden geplaatst. De beplantingsstrook aan de zuidzijde van het plan, langs de tennisbaan, blijft bestaan.

De woningen die met hun achtertuinen naar het landschap zijn gericht worden afgeschermd met een brede opgaande groenstrook. Achterkanten van tuinen liggen uit het zicht. Gedacht wordt hier groensingel aan te planten. De singel zorgt voor een goede landschappelijke inpassing.

De bestaande bomenstructuur langs de Veluweweg wordt doorgezet met een te planten boom. Na een open tussenruimte begint de bomenstructuur van het nieuwe plan. Hiermee wordt de Veluweweg in hiërarchie belangrijker dan de entreeweg van het plan.

2.6 Beeldkwaliteit

De ontwerper van de woningen dient onderzoek te doen naar specifieke architectonische aspecten die te vinden zijn in Waarland. Gevraagd wordt architectonische middelen te kiezen die zorgen voor de aansluiting bij het typische Waarlandse beeld.

Voor de uit te geven kavels worden kavelpaspoorten gemaakt. Hierin worden richtlijnen opgenomen voor de materialisatie en karakteristieken die zorgen voor de aansluiting bij de projectmatige woningen.

De woningen op de hoeken bij de entrees van de buurt krijgen een tweezijdige oriëntatie waarmee de entree van de buurt wordt geaccentueerd. Een tweezijdige oriëntatie betekent dat de beide gevels een uitstraling krijgen van een voorgevel. Er is geen zijgevel herkenbaar. In beide gevels zitten per bouwlaag minimaal één of meerdere gevelopeningen, er zijn geen grote blinde gevelvlakken. Eén vrijstaande woning die in het zicht staat vanuit de middenstraat krijgt een kopaccent. Deze woning richt zich met een representatieve gevel op de straat.

Alle woningen krijgen aan de voorzijde een lage haag tussen de voortuin en het openbaar gebied. Achtertuinen die grenzen aan het openbaar gebied dienen eenduidig te worden afgeschermd. De woningen die met hun achtertuinen grenzen aan het landschap krijgen een hoogwaardige gebouwde erfafscheiding in combinatie met groen. Dus een duurzame oplossing met een groene uitstraling

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

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

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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

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

Betekenis voor het project

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

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

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

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

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

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 35 woningen mogelijk gemaakt. De woningbouw vindt deels plaats op een locatie die nu grotendeels bebouwd is met schuren en de bestemming Bedrijf heeft. Omdat de woningbouw in het plan deels voorzien is op agrarische, onbebouwde gronden en hiermee een groter gebied wordt bebouwd dan thans het geval is, is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd¹.

¹ Adamsland Waarland, Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, DNS Planvorming BV, 26 maart 2020

In de laddertoets is aangesloten bij het woningbehoefteonderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK). In het KwK is afgesproken dat er in de gemeente Schagen 900 tot 950 woningen in de periode 2014 – 2020 kunnen worden gebouwd. Binnen deze afspraak is nog ruimte voor extra plannen. In het KwK tot 2020 is het plan onder de naam 'Veluweweg 44' afgestemd (14e en 18e wijziging). Omdat het plan na 2020 gerealiseerd zal worden is het in het KwK opgenomen in het KwK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld. In Waarland zal in de periode 2020-2030 behoefte zijn aan ca. 50 woningen per jaar, uitgaande van de prognoses van de provincie. De beoogde planlocatie voldoet aan de primaire kwantitatieve behoefte binnen de regio.

Omdat in de gemeente Schagen uitsluitend sprake is van een (centrum)dorps en landelijk woonmilieu kan worden geconcludeerd dat het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte met betrekking tot woonmilieu. Het plan scoort positief binnen het afwegingskader van het KwK. Er is sprake van een marktconforme product-marktcombinatie.

Met het woningbouwplan wordt bereikt dat de gebouwen van een voormalig loonbedrijf kunnen worden gesloopt en een bedrijfsbestemming binnen de kern van Waarland wordt opgeheven. Binnenstedelijk zijn er binnen Waarland geen reële alternatieven voor woningbouw. De enige op dit moment aanwezige reële transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied is de locatie Veluweweg 44. Uit de exploitatieopzet volgt dat transformatie van deze locatie naar woningbouw enkel mogelijk is als ook aangrenzende agrarische gronden bij het plan worden betrokken waarmee voldoende woningen kunnen worden gerealiseerd om een financieel haalbaar plan te maken.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is passend binnen de afspraken die zijn gemaakt in het KwK. De geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte en is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

3.2.3 *Visie Erfgoed en Ruimte*

De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is de vervanging voor de in 2009 verlopen 'Nota Belverdere', waarin een visie is gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan.

De Visie Erfgoed en Ruimte (VER) 'Kiezen voor Karakter', is gericht op het verbinden van de zorg voor het cultureel erfgoed met andere ruimtelijke ontwikkelingsopgaven op het gebied van onder meer economie, veiligheid en duurzaamheid. De visie zet overheden, initiatiefnemers, eigenaren, ontwikkelaars en ruimtelijk ontwerpers er toe aan om de waarde van het cultureel erfgoed in te zetten bij de ontwikkeling van gebieden. De Visie Erfgoed en Ruimte 'Kiezen voor Karakter' is aanvullend aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, waarin het kabinet de unieke cultuurhistorische waarde van nationaal belang planologisch borgt. Daarnaast is met ingang van 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangepast. Hierin is opgenomen dat in het bestemmingsplan een beschrijving moet worden opgenomen van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden.

Betekenis voor het project

In paragraaf 4.1 en 4.2 wordt nader ingegaan op de archeologische en cultuurhistorische waarden in het plangebied.

3.2.4 *Nationaal waterbeleid*

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21^e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21^e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project

Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.5 Conclusie Rijksbeleid

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening*

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

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 3 september 2019 vastgesteld. Op 14 februari 2020 hebben Gedeputeerde Staten de ontwerp Omgevingsverordening NH2020 vastgesteld. Omdat de Omgevingsverordening nog niet is vastgesteld door Provinciale Staten is dit bestemmingsplan getoetst aan de regels uit de PRV.

Betekenis voor het project

Artikel 5a: Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Regionale afstemming over de woningbouwprogrammering vindt in de regio Kop van Noord-Holland plaats tussen de gemeenten Schagen, Den Helder, Hollands Kroon en Texel. Deze gemeenten werken in regionaal verband samen aan het Kwalitatief woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KwK). Conform het afwegingskader van het KwK wordt gestuurd op realisatie van de kwalitatief beste plannen, binnen de gestelde kwantitatieve afspraken. In het KwK tot 2020 is het plan onder de naam 'Veluweweg 44' afgestemd in de 14e en 18e wijziging. Omdat het plan na 2020 zal worden gerealiseerd is het opgenomen in het KwK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld.

Artikel 15: Ruimtelijke kwaliteit

In de 'Visie stedenbouwkundig plan' is door RROG de inpassing in de omgeving en ruimtelijke kwaliteit van het plan beschreven (zie hoofdstuk 2). Op 22 mei 2019 is het plan in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) behandeld². De ARO is positief over de locatie, de omvang en de ontsluiting van deze ontwikkeling, maar heeft nog een aantal aanbevelingen om de kwaliteit van het plan te vergroten. Deze aanbevelingen hebben betrekking op:

- een duidelijker onderscheid tussen het bestaande lint en de uitbreiding;
- beperken van het parkeren op straat;
- meer water in het plan.

Aan de aanbevelingen van de ARO is tegemoet gekomen door een boom in te passen bij de entree van de Veluweweg die qua soort en situering past in de bomenrij van de Veluweweg. Er is één parkeerplaats langs de straat verwijderd. Het groen bij de haakse parkeerplaatsen tussen de rijwoningen wordt geclusterd zodat er minder maar wel grotere groenvakken ontstaan door middel van natuurlijke wadi's langs de woonstraat tussen de woonblokken. Wat betreft water wordt de voorkeur gegeven aan zichtbare kwaliteit van de openbare ruimte in plaats van meer

² Verslag 67^e vergadering ARO, 22 mei 2019

oppervlaktewater op niet of minder zichtbare locaties. Wel wordt bekeken of de bestaande waterloop achter de woningen aan de Veluweweg kan worden verbreed of doorgetrokken.

Artikel 33 Energie en duurzaam bouwen

In artikel 33 is aangegeven dat bestemmingsplannen voor woningbouw, renovatie, (herstructureren) bedrijventerreinen, kantoorlocaties en glastuinbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Tevens dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

Het is de ambitie om in de nieuwe wijk, mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. In paragraaf 4.11 is toegelicht op welke wijze het aspect duurzaamheid een plaats heeft in het plan.

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

3.3.2 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

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

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

Betekenis voor het project

Het project geeft invulling aan de speerpunten van de provinciale woonvisie. Met de woningbouwontwikkeling wordt tegemoet gekomen aan de aanwezige woningbehoefte voor diverse doelgroepen en worden hoogwaardige en duurzame woningen gerealiseerd.

3.3.3 *Conclusie provinciaal beleid*

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

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 *Regionaal Actieprogramma Wonen 2017 – 2020*

Het Regionale Actieprogramma Wonen 2017 – 2020 (hierna: het RAP 2.0) is het vervolg op het RAP dat is vastgesteld voor de periode 2011 – 2015. In het RAP 2.0 zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De regio Kop van Noord-Holland heeft al afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering in het Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (zie paragraaf 3.4.2) en over het levensloopbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. In het RAP 2.0 zijn diverse onderwerpen integraal op elkaar afgestemd, waarbij de reeds gemaakte afspraken worden gerespecteerd.

Betekenis voor het project

De uitwerking van het RAP vindt plaats in het Regionaal Kwalitatief Regionaal Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland. Wat betreft de regionale afstemming wordt daarom verwezen naar paragraaf 3.4.2.

3.4.2 Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK)

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en de provincie Noord-Holland hebben in 2015 overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

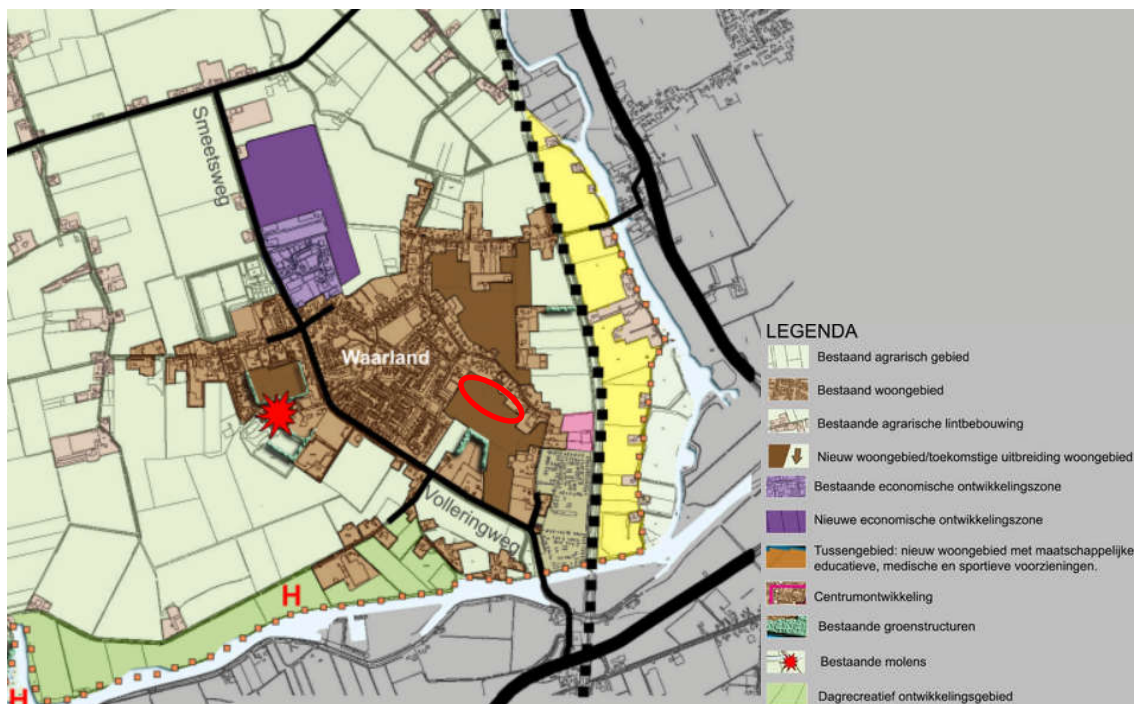
Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de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

Betekenis voor het project

In het KWK is het plan onder de naam 'Veluweweg 44' afgestemd in de 14e en 18e wijziging van het KWK tot 2020. Omdat het plan na 2020 zal worden gerealiseerd is het opgenomen in het KWK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld.

3.4.3 Structuurvisie Harenkarspel

Voor het grondgebied van de voormalige gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 door de toenmalige gemeenteraad de Structuurvisie Harenkarspel vastgesteld. In deze structuurvisie is naast algemeen beleid ook gebiedsgericht beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Voor het thema wonen is in de structuurvisie aangegeven dat de voormalige gemeente Harenkarspel aantrekkelijk is als vestigingsplaats, op korte afstand van steden en van de kust maar toch met een landelijk karakter en een dorpse wijze van bouwen. Op deze kwaliteit kan worden voortgebouwd. Het plangebied is op de kaart behorende bij de structuurvisie aangeduid als onderdeel van een nieuw woongebied.



Afbeelding 3.1: Uitsnede kaartbeeld Structuurvisie Harenkarspel (2009), het plangebied is rood omcirkeld.

Betekenis voor het project

De voorgenenen woningbouw is passend binnen de Structuurvisie Harenkarspel.

3.4.4 Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen

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

kernen. De gemeente wil inspelen op de ontwikkelingen en werken aan een dynamisch in plaats van statisch woningbouwprogramma. Verder vindt de gemeente het belangrijk dat er daadwerkelijk woningen worden gebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de regio en is vraaggestuurd bouwen het uitgangspunt.

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte en wordt bijgedragen aan de vitaliteit van Waarland.

3.4.5 Woonvisie Schagen

De gemeente Schagen heeft op 28 oktober 2014 de lokale woonvisie 2014 t/m 2018 vastgesteld. Deze Woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de fusie van de gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. In de woonvisie wordt de ambitie uitgesproken voor een gefaseerde en gedoseerde uitbreiding van de woningvoorraad (vraaggestuurd). Er wordt gestreefd naar een gezonde woningmarkt en een woningbouwprogramma die aansluit op de marktvraag. De gemeente benut hierbij ook de kansen voor de afronding van dorpen wanneer sprake is van een aantoonbare marktvraag. Momenteel wordt gewerkt aan de voorbereidingen van een nieuwe woonvisie.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de beleidsuitgangspunten van de Woonvisie. De woonvisie is vertaald in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK). Zie paragraaf 3.4.2.

3.4.6 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen.

Betekenis voor het project

In het beeldkwaliteitsplan zijn voor de voorgenomen ontwikkeling specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt in aanvulling op de welstandsnota door de gemeenteraad vastgesteld, waardoor het een toetskader vormt bij de aanvraag omgevingsvergunning.

3.4.7 Conclusie regionaal en gemeentelijk beleid

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

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het plan

Door Archeologie West-Friesland is een archeologisch advies³ uitgebracht voor het plangebied. Ter plaatse van het plangebied geldt dat het aspect archeologie dient te worden meegewogen vanaf een planomvang van 2.500 m² en dieper dan 50 cm. Aangezien het bouwplan groter is dan 2.500 m² en de ondergrond dieper dan 50 cm wordt verstoord, wordt hier met het advies van Archeologie West-Friesland invulling aan gegeven.

Vanwege de ruilverkaveling is de indeling van het plangebied ingrijpend veranderd. Hierbij zijn sloten gedempt en heeft egalisatie en diepploegen plaatsgevonden. Op basis van de ligging van het plangebied in een meer en boringen in de directe omgeving is naar verwachting geen veen meer aanwezig. Hierdoor is de kans op resten van bewoning uit de IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen zeer klein.

Voor de prehistorie en de Nieuwe tijd geldt een lage verwachting. Op basis van het ontbreken van goed bewoonbare niveaus in de ondergrond en de aanwezige verstoring van de eerst 50 cm is de kans op het aantreffen van sporen van bewoning zeer klein.

Archeologie West-Friesland is van mening dat de voorgenomen bouwactiviteiten geen (onevenredig) nadeel opleveren voor archeologische aspecten. De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het opnemen van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie in het onderhavige bestemmingsplan is niet noodzakelijk. Ten behoeve van het doen van waarnemingen zal Archeologie West-Friesland in de gelegenheid worden gesteld toekomstige graafwerkzaamheden te monitoren.

4.2 Cultuurhistorie

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

Betekenis voor het plan

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is ook geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

³ Archeologisch Advies Veluweweg 44 Waarland, Archeologie West-Friesland, 30 augustus 2019

4.3 Bodemkwaliteit

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

Betekenis voor het plan

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming.

Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat er binnen het plangebied een aantal matige tot sterke verontreinigingen aanwezig zijn. Om die reden is nader bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat sprake is van een plaatselijk ernstige verontreiniging met asbest en minerale olie en een lichte verontreiniging met onder andere kwik, drins (som) en choordaan. De lichte verhogingen houden mogelijk verband met het voormalige agrarische gebruik. In het grondwater overschrijden de concentraties van barium en de som van de xylenen de betreffende streefwaarden. De sterk verontreinigde bodem met minerale olie zal worden gesaneerd. Daarnaast zal het asbest ter plaatse van de dam met duiker worden verwijderd.

Na sanering is de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. In de grondexploitatie van het plan is rekening gehouden met de kosten voor sanering, waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

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

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl⁶. Er geldt een normale procedure in verband met de toename aan verharding. Voor het plan heeft op 5 november 2019 overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets.

Watersysteem

Het gebied watert af middels een stelsel van waterlopen naar het gemaal de Sloopgaard. Daar wordt het water via dit gemaal op de VRNK boezem uitgeslagen. Direct langs het plangebied liggen tertiaire en secundaire watergangen.

Het plangebied is gelegen in de Sloopgaardpolder in peilgebied 03120-01 met een dynamisch peil van NAP -2,40 m.

⁴ Verkennend bodemonderzoek Veluweweg 44a te Waarland, Bodem Belang BV, 21 september 2018

⁵ Verkennend en nader bodemonderzoek Veluweweg 44 te Waarland, Vlam Bodemadvies BV, 4 februari 2020

⁶ Wateradvies, HHNK, 26 maart 2020

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Er zal daarom een gescheiden stelsel worden toegepast. De neerslag op de wegen in het gebied wordt zo veel mogelijk middels bermassage gezuiverd. Conform het advies van HHNK zal het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk worden voorkomen.

Waterkwantiteit

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. In de huidige situatie is in het plangebied sprake van ca. 6.843 m² aan bebouwd en verhard oppervlak. In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van 12.845 m² aan verharding en bebouwing. Hierbij is aangenomen dat 50% van de tuinen bij de vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen wordt verhard. Voor de tussenwoningen is uitgegaan van 100% verharde tuinen. De toename aan verharding bedraagt circa 6.002 m². Door HHNK is op basis van een maatwerkberekening een compensatiepercentage van 13% vastgesteld. Dit betekent dat 13% van de toename aan verhard oppervlak (dus bestrating en bebouwing) gecompenseerd dient te worden om een verslechtering van het watersysteem te voorkomen.

Watercompensatie vindt plaats door langs de nieuwe rijweg, die parallel loopt aan de Veluwe-weg, een wadi aan te leggen. Het water wordt in de wadi opgevangen en vertraagd afgevoerd. De wadi heeft een waterberging van circa 225 m³. De overige waterberging vindt plaats door middel van het graven van open water aan de oostzijde van het plangebied, binnen hetzelfde peilgebied. Hier zal minimaal 357 m² aan oppervlaktewater worden gegraven waarmee wordt voldaan aan de benodigde watercompensatie. De waterberging sluit aan op een bestaande doorgaande watergang. In de aanvraag voor de watervergunning zal de watercompensatie gedetailleerd worden berekend en uitgewerkt. Bij eventuele toekomstige woningbouw ten zuiden van het plan, dienen de bestaande waterlopen met voldoende breedte en diepte te worden aangesloten op de nieuwe waterpartij.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering.

Riolering en hemelwater

Er is gekozen voor een 100% gescheiden stelsel. Regenwater dat afstroomt van daken en tuinverhardingen wordt gedeeltelijk rechtstreeks en gedeeltelijk via een hemelwater DT-riool afgevoerd naar het oppervlaktewater of de aan te leggen wadi.

In de toekomstige situatie wordt een toename van de afvalwaterproductie verwacht. Voor de berekening van de nieuwe afvalwaterproductie wordt rekening gehouden met 1,58 m³/uur in de toekomstige situatie. Uitgangspunt is dat het omliggende rioolstelsel voldoende capaciteit heeft om dit te verwerken.

Dammen en duikers

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via de huidige toegangsdam van het loonbedrijf. Aangezien het gebied van functie wijzigt geldt dat de duiker in de toegangsdam een minimale diameter van 800 mm moet hebben, mocht dit in de bestaande situatie nog niet het geval zijn. Mogelijk verandert ook de breedte van de dam en hiermee de lengte van de duiker. Als maximale duikerlengte geldt 15 meter. Mocht hier een langere duiker noodzakelijk zijn dan zal dit vooraf afgestemd moeten worden met HHNK.

Ruimtelijke adaptatie

In het kader van het gewijzigde klimaat en vaker voorkomende situaties waarbij sprake is van hevige regenval, is het van belang om te voorkomen dat de woningen last krijgen van grondwater of hoge waterstanden. Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen de bebouwing, riolering en het waterpeil. Het waterpeil is vastgelegd in het peilbesluit Waarland en

Woudmeer uit 2018 en is NAP-2,40 m. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan dit peil fluctueren. HHNK adviseert om ten minste 1,20 meter aan drooglegging aan te houden als dit mogelijk is.

Beheer en onderhoud

De watergangen binnen en langs de rand van het plan vallen binnen de functie stedelijk water. Omdat deze watergangen niet breed genoeg zijn om varende te kunnen onderhouden, worden onderhoudsstroken van 3 meter breed gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief. Voor alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen, de toename aan verhard oppervlak en het graven van de waterberging is een watervergunning benodigd.

4.5 Natuur

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

Betekenis voor het plan

Op basis van verkennend natuuronderzoek zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt⁷.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Met betrekking tot stikstofdepositie is zowel voor de gebruiksfase als de aanlegfase een stikstofberekening uitgevoerd⁸. Uit de berekening blijkt dat er tijdens de gebruiksfase sprake is van een lagere depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden dan in de huidige situatie. In de aanlegfase is geen sprake van een verhoogde depositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie die de uitvoering van het plan zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

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

Soortenbescherming

Op grond van het uitgevoerde natuuronderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een

⁷ Quicksan natuur Veluweweg 44 te Waarland, Van der Goes en Groot, 26 juni 2019

⁸ Memo stikstofdepositie Veluweweg 44 te Waarland, Els & Linde, 23 oktober 2019

onthefing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaar-rond beschermde nesten (Huismus, Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Conclusie

Met betrekking tot gebiedsbescherming en soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Voor de uit te voeren werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

De doelen van milieuzonering zijn:

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

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

In de omgeving van het plangebied zijn vrijwel uitsluitend woonfuncties aanwezig. Aan de westzijde van het plangebied zijn de tennisbanen van TV Waarland gesitueerd. In de VNG-brochure is voor tennisbanen (met verlichting) een richtafstand van 50 meter aangehouden. Het betreft hier een kleinschalig tenniscomplex met drie banen, dat ingeklemd ligt tussen woningen op korte afstand aan zowel de noordzijde (circa 33 meter), zuidzijde (circa 20 meter) en westzijde (circa 23 meter). In het stedenbouwkundig plan zijn de dichtstbijzijnde woningen op 30 meter van het tenniscomplex gesitueerd. Vanwege het niet voldoen aan de richtafstand in de VNG-brochure heeft onderzoek plaatsgevonden om te kunnen vaststellen of kan worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen welke op korte afstand van de tennisbanen zijn gesitueerd⁹.

⁹ Akoestisch onderzoek Tennisvereniging Waarland, Soundforce One, 25 maart 2020

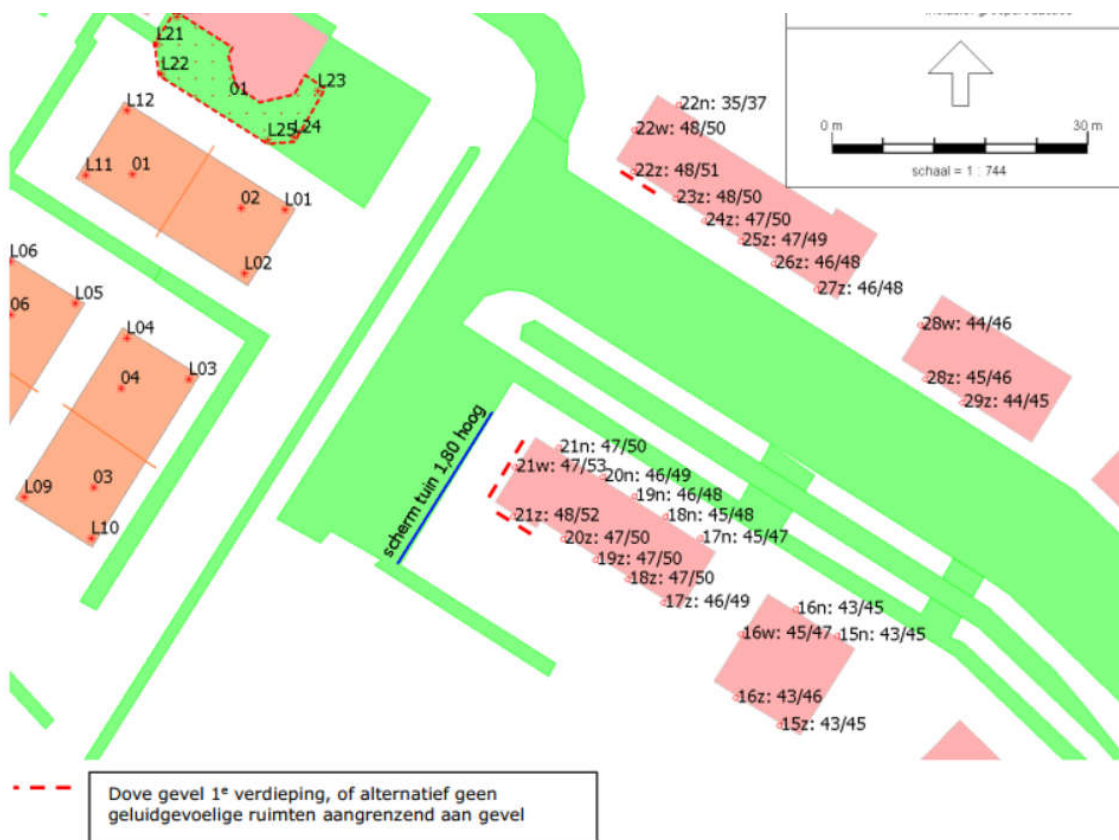
Uit het onderzoek volgt dat de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de 13 nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 53 dB(A) etmaalwaarde. Aan de richtwaarden voor piekgeluiden en indirecte hinder wordt voldaan.

Door het treffen van maatregelen kan worden voldaan aan de richtwaarde voor het langtijd beoordeelingsniveau van 45 dB(A) etmaal worden voldaan. De in het onderzoek opgenomen varianten voor maatregelen zijn vanwege de hoge kosten in relatie tot de te bereiken geluidreductie niet kosteneffectief. Tevens ontmoet een geluidscherm met een hoogte van 3.75 – 4.50 meter gezien het type omgeving, zijnde een rustige woonwijk in stedelijk gebied overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard. Om deze redenen kan de richtwaarde voor het langtijd beoordeelingsniveau van 45 dB(A) etmaalwaarde met 5 dB verhoogd tot 50 dB(A) etmaalwaarde.

Om aan deze richtwaarde te kunnen voldoen worden de volgende maatregelen geadviseerd:

1. Langs de westzijde van de erfgrans van woning nr. 21 een geluidscherm realiseren met een hoogte van 1.80 meter en een lengte van 21 meter.
2. Woning 22: zuidgevel 1e verdieping 'doof' uitvoeren.
3. Woning 21: west- en zuidgevel 1e verdieping 'doof' uitvoeren.

De maatregelen zijn in afbeelding 4.1 weergegeven. Een alternatief voor een dove gevel is het aanpassen van de indeling van de woning. De indeling op de 1^e verdieping van beide woningen dient dan zodanig te worden aangepast dat aan de west- en/of zuidgevel geen geluidgevoelige ruimten worden gesitueerd.



Afbeelding 4.1: Maatregelen geluid tennisbanen

Conclusie

Er zijn nieuwe woningen voorzien binnen de richtafstand van 50 meter vanaf het tenniscomplex. Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van meerdere nieuwe woningen wordt overschreden. Omdat overdrachtsmaatregelen vanwege de hoge kosten in relatie tot de te bereiken geluidreductie niet kosteneffectief zijn en deels stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard, kan een etmaalwaarde van 50 dB(A) worden gehanteerd. Met het realiseren van een geluidscherm in combinatie met het 'doof' uitvoeren van één respectievelijk twee gevels bij twee woningen, wordt aan deze waarde

voldaan. Met deze maatregelen wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Daarnaast wordt de tennisvereniging als gevolg van het plan niet beperkt in haar mogelijkheden. Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

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

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 381) geeft kencijfers voor de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. De CROW houdt voor een dergelijk bedrijf op deze locatie gemiddeld 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² BVO aan. Het voormalige loonbedrijf heeft een BVO van ca. 5.000 m². Dit betekent dat op grond van de CROW-kencijfers op grond van de huidige situatie en bestemming uitgegaan kan worden van ca. 240 autoverkeersbewegingen per dag. De realiteit is dat het daadwerkelijke aantal verkeersbewegingen in de voorgaande situatie minder zal zijn. Wel is sprake van een groot aandeel aan zwaar verkeer (tractoren en machines).

De verkeersgeneratie als gevolg van het plan, is bepaald op basis van de CROW-publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In Waarland is sprake van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Het plangebied valt onder de categorie 'rest bebouwde kom'. Rekening moet worden gehouden met 7 à 8 autoverkeersbewegingen per dag per woning. De verkeersgeneratie als gevolg van het plan bedraagt voor 35 woningen aldus circa 245 tot 280 autoverkeersbewegingen.

Op grond van het voorgaande geconcludeerd dat rekening moet worden gehouden met een lichte toename in het aantal verkeersbewegingen. De Veluweweg heeft voldoende capaciteit om extra ritten op te vangen. Het plangebied zelf zal worden ingericht als 30 km/h-gebied.

Parkeren

Op grond van de gemeentelijke parkeernota en de CROW-kencijfers zijn op grond van het programma dat is opgenomen in het stedenbouwkundig plan, minimaal 70 parkeerplaatsen nodig (zie tabel 4.1). In het stedenbouwkundig plan zijn 41 parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. De 16 vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein en een garage. Op grond van de gemeentelijke parkeernota mogen deze parkeerplaatsen op eigen terrein voor 1,8 parkeerplaats per woning worden meegenomen in de berekening. Het aantal parkeerplaatsen dat mag worden meegenomen in de parkeerbalans bedraagt 69,8 (16 x 1,8 + 41).

Naar aanleiding van het advies van de ARO (zie paragraaf 3.3) is het parkeren langs de straat binnen het plan zoveel mogelijk beperkt. Indien noodzakelijk, bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van de bestaande parkeerplaatsen ten noorden van de tennisbanen. Deze 19 parkeerplaatsen liggen op korte afstand van de in het plan opgenomen rijwoningen. Het gebeurt zelden dat deze parkeerplaatsen volledig in gebruik zijn.

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

Tabel 4.1: Parkeerbehoefte per type woning (inclusief 0,3 pp bezoekers per woning)

Type woning CROW	Aantal	Kencijfer parkeren	Totaal
Koop, vrijstaand	12	2,3	27,6
Koop, twee-onder-een-kapwoning	4	2,2	8,8
Koop, tussen/hoek	8	2,0	16,0
Goedkope koop, tussen	11	1,6	17,6
Totaal			70,0

4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaai van belang.

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

Betekenis voor het project

In de directe omgeving van het plangebied liggen diverse 30 km/uur wegen (Veluweweg, Hogebrugweg, Beemsterboerweg en Leiakker). Deze wegen kennen geen wettelijke geluidzone. Gelet op de voorgenomen locatie van de woningen is enkel de Veluweweg relevant wat betreft wegverkeerslawaai. Volgens het bestemmingsplan Waarland wordt de verkeersintensiteit hier ingeschat op minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is dermate laag en in combinatie met het feit de sprake is van asfaltverharding (in plaats van klinkerverharding), kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting als gevolg van verkeer over de Veluweweg aanvaardbaar is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.9 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

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

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

Betekenis voor het project

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

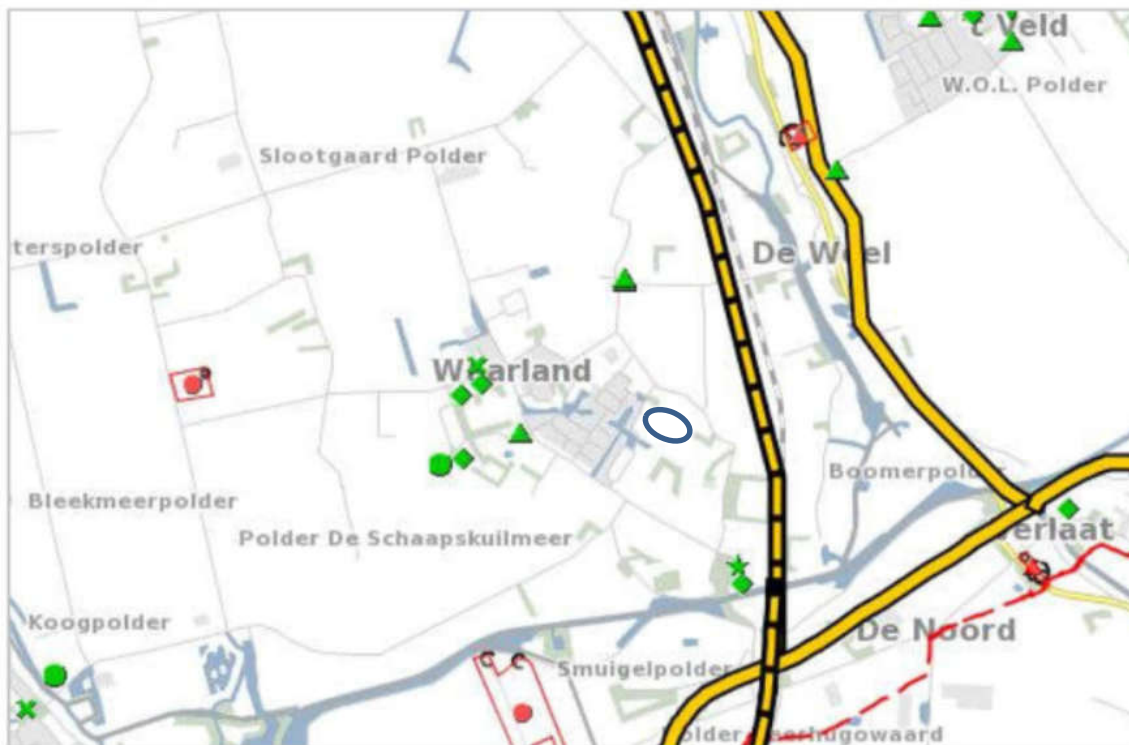
4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. De Normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de Risicokaart is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt, zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. De nabijgelegen spoorweg maakt geen onderdeel uit van het Basisnet spoor. Er is in dan ook geen belemmering voor het plan. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen door of in de directe omgeving van het plangebied.

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



Afbeelding 4.2: Uitsnede Risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland

hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

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

Wie tegenwoordig een woning bouwt, doet dit al bijna energieneutraal (EPC 0,4) en bij voorkeur met duurzame materialen. De regels hiervoor zijn de afgelopen jaren aangescherpt en vragen nu om nieuwe bouwconcepten. Bij realisatie van het project in 2021 zal moet worden voldaan aan de dan geldende BENG-eisen (bijna energieneutraal).

Betekenis voor het project

Het is de ambitie om in de nieuwe wijk mogelijkheden te scheppen voor een blijvend duurzame wijk. Duurzaamheid zal op verschillende aspecten ruimschoots aandacht krijgen. Duurzame voorzieningen die getroffen worden op stedenbouwkundig niveau bestaan onder andere uit natuurlijke infiltratie en waterberging in de openbare ruimte. Hiermee wordt overbelasting van het riool voorkomen, wordt verdroging van de bodem tegengegaan en wordt hittestress beperkt. Dakvlakken zijn zoveel mogelijk georiënteerd voor de plaatsing van zonnepanelen, dat wil zeggen een oriëntatie op het zuiden. In de openbare ruimte wordt Ledverlichting toegepast en er wordt een elektrische laadpaal toegepast voor twee auto's waarbij voorzieningen worden getroffen voor in totaal vier laadpalen in de toekomst.

Duurzame mogelijkheden op het niveau van de woningen;

- Goede isolatie, luchtdichtheid en ventilatie;
- Toepassing zonnepanelen;
- Hemelwater wordt afgekoppeld;
- Toepassing warmtepomp;
- Duurzame materialen (baksteen, FSC hout) en herbruikbare materialen hebben de voorkeur;
- In de gevels nestkasten verwerken, sommige daken voorzien van mussenpannen.

4.12 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

Projectnaam	Adamsland Waarland
Kenmerken van de projecten	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	D 11.2 Mogelijkheid tot stedelijk ontwikkelingsproject (drempelwaarde: ≥ 100 ha of ≥ 2000 woningen of bedrijfsvloeroppervlakte ≥ 200.000 m ²) Betreft een ontwikkeling van maximaal 35 nieuwbouwwoningen als totaal.
Cumulatie met andere projecten	Geen
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van de woningen en voorzieningen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond).
Productie afvalstoffen	Enkel relevant tijdens de bouw
Verontreiniging en hinder	Aanleg: enkel tijdens de bouw. Toename van geluid, verkeer en luchtkwaliteit leidt niet tot relevante milieu-effecten.
Risico voor ongevallen	Nee
Plaats van de projecten	
Bestaande grondgebruik	Voormalig loonbedrijf en agrarische gronden
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Geen
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, H/V richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	Geen verhoogde stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en geen significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden of andere gevoelige gebieden.
Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Lokaal
Grensoverschrijdend karakter	Nee
Orde van grootte en complexiteit effect	Nee
Waarschijnlijkheid effect	Geen
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Geen
CONCLUSIE	De bestemmingswijziging leidt niet tot relevante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

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

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

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

5.2 Planopzet en systematiek

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoofdstructuur van de openbare ruimte vastgelegd. Voor de verkeersstructuur is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. De te realiseren open waterberging aan de buitenzijde van het plangebied is als Water bestemd. De hoofdgroenstructuur aan de west- en zuidzijde van het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Voor de uitgeefbare gronden is de bestemming Wonen opgenomen. Er is sprake van vrij gedetailleerde bestemmingen waarbij binnen de bouwvlakken nog enige ruimte is voor wijzigingen in het stedenbouwkundig plan. Hierbij kan gedacht worden aan beperkte wijzigingen in de situering van woningen en wijziging van woningtypes. In de regels zijn o.a. de maximale goot- en bouwhoogtes en het maximum aantal woningen (36) vastgelegd. Dit is inclusief de bestaande woning in het plangebied.

Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor de omgeving maar is er wel nog enige flexibiliteit mogelijk in de verkaveling.

5.3 Verbeelding

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

5.4 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Groen
De hoofdgroenstructuur en de onderhoudsstroken langs het water zijn als 'Groen' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 4: Verkeer
De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 5: Water
De waterberging aan de buitenzijde van het plangebied is bestemd als 'Water'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.
- Artikel 6: Wonen
Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 35 woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Waarland.
Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel mag worden benut, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Antidubbelregel
Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 8: Algemene bouwregels
In dit artikel 8 zijn aanvullend op de bouwregels behorende bij de bestemmingen, algemene regels opgenomen. Tevens is in dit artikel als voorwaarde voor het kunnen verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen gesteld dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

- Artikel 11: Overgangsregels

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

- Artikel 12: Slotregel

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

5.5 Handhaafbaarheid

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

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

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

6 Financiële uitvoerbaarheid

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

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

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor is op 4 maart 2020 een overeenkomst tussen de initiatiefnemer (Bouwend Waarland) en de gemeente gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 **Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Het woningbouwplan is op 5 maart 2020 door Bouwend Waarland aan omwonenden gepresenteerd. Het plan is overwegend positief ontvangen. Met een aantal omwonenden wordt een tweede bijeenkomst worden gepland om aangegeven aandachtspunten verder te bespreken.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Liander
- PWN
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Provincie Noord-Holland

Liander heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. De overige reacties zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

PWN

PWN verzoekt de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen, waaronder het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader wordt verwezen naar de NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Het wordt op prijs gesteld om in overleg te treden met PWN alvorens tot effectivering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt. Er wordt aandacht gevraagd om in een vroeg stadium onderzoek te doen naar de noodzaak en mogelijkheden voor toepassing voor een alternatieve bluswatervoorziening. Verder wordt aandacht gevraagd voor toepassing van het standaarddocument VANN ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwggebieden. Tot slot wordt opgemerkt dat in het belang van de volksgezondheid de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan en heeft de ontwikkelaar van het plan van de genoemde voorwaarden en adviezen op de hoogte gebracht. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) verzoekt om de berekening van de benodigde watercompensatie aan te passen aan de met HHNK besproken uitgangspunten. De nieuwe waterpartij zal van voldoende diepte moeten zijn om in de toekomst een onderhoudsboot het onderhoud te kunnen laten uitvoeren. Tevens is het zaak dat de oevers rondom ook rijdend onderhouden kunnen worden.

Door de nieuwe woningbouwontwikkeling zal een deel van het aangrenzende water de aanduiding stedelijk water gaan krijgen. Als de locatie dusdanig wordt ingericht dat dit valt binnen de

afspraken van de met de gemeente gesloten overeenkomst over overdracht van het onderhoud van het stedelijk water, ligt het voor de hand dat het hoogheemraadschap op termijn het beheer en onderhoud van dit water zal overnemen. Dit geldt niet voor de huidige delen van de waterloop die tussen particuliere percelen doorloopt. Hier zal het onderhoud bij de aanliggend eigenaar blijven gezien de bereikbaarheid.

Bij eventuele toekomstige woningbouw ten zuiden van het plan, dienen de bestaande waterlopen met voldoende breedte en diepte te worden aangesloten op de nieuwe waterpartij.

Voor het plan zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt over de wijze van onderhoud, inrichting en bereikbaarheid.

De nieuwe woonwijk wordt ontsloten via de huidige toegangsdam van het loonbedrijf. Aangezien het gebied van functie wijzigt geldt dat de duiker in de toegangsdam een minimale diameter van 800 mm moet hebben, mocht dit in de bestaande situatie nog niet het geval zijn. Mogelijk verandert ook de breedte van de dam en hiermee de lengte van de duiker. Als maximale duikerlengte geldt 15 meter. Mocht hier een langere duiker noodzakelijk zijn dan zal dit vooraf afgestemd moeten worden met HHNK.

Er dient voldoende drooglegging te worden behouden tussen de bebouwing, riolering en het waterpeil. Het waterpeil is vastgelegd in het peilbesluit Waarland en Woudmeer uit 2018 en is NAP-2,40 m. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan dit peil fluctueren. Voor de ontwikkeling wordt geadviseerd om ten minste 1,20 meter aan drooglegging aan te houden als dit mogelijk is.

Het hemelwater kan direct afgekoppeld worden naar de bestaande en nieuw te graven oppervlaktewater binnen het plangebied. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Met betrekking tot het afstromend hemelwater raadt HHNK aan om terughoudend om te gaan met uitlozende materialen zoals koper, lood en zink. Ook wordt aandacht gevraagd bij het toepassen van chemische gewasbestrijdingsmiddelen in de privé tuinen en de openbare ruimte en mogelijke afspoeling daarvan richting hemelwaterriool.

HHNK is positief over de toepassing van een vasthoudende en infiltrerende wadi binnen het plan.

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Van belang is om hierover in een vroeg stadium in overleg te treden.

Reactie gemeente

De gemeente heeft de ontwikkelaar van het plan van de genoemde voorwaarden en adviezen op de hoogte gebracht. Deze komen overeen met hetgeen in overleg tussen HHNK en de ontwikkelaar is besproken. De waterparagraaf (paragraaf 4.2) in het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reactie van HHNK aangepast en aangevuld. Ten behoeve van de benodigde watervergunning zal nader afstemming plaatsvinden tussen de ontwikkelaar en HHNK.

Provincie Noord-Holland

Door de provincie Noord-Holland is aangegeven dat indien de opmerkingen van de ARO verwerkt zijn, het plan ruimtelijk akkoord is. Gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied, moet regionale afstemming plaatsvinden. Het is voldoende om hiervan melding te doen in het bestemmingsplan. Als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat, moet het plan wel opgenomen zijn in het nieuwe KwK / de woonafspraken.

Reactie gemeente

De opmerkingen van de ARO zijn in het plan verwerkt. In het KwK is het plan onder de naam 'Veluweweg 44' afgestemd in de 14e en 18e wijziging van het KwK tot 2020. Omdat het plan na 2020 zal worden gerealiseerd is het opgenomen in het KwK 2020-2030 dat op korte termijn zal worden vastgesteld. In de toelichting van dit bestemmingsplan is hier melding van gedaan.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 18 juni 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.