

Wijzigingsplan Waarlandsweg 19a-21 te Waarland

Gemeente Schagen

Vastgesteld

Opsteller:
R.W. Dekker
Kerkstraat 11
1738 BG
Waarland
06-30724786

Datum: 1 juli 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Ligging plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige en toekomstige situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Ruimte voor Ruimte	8
3.1	Inleiding.....	8
3.2	Stap 1: Initiatieffase	9
3.3	Stap 2: Ontwerpfase	9
3.4	Stap 3: Detailleringsfase	9
3.5	Stap 4: Realisatiefase	10
3.6	Conclusie	10
4	Beleidskader	11
4.1	Algemeen.....	11
4.2	Rijksbeleid.....	11
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
4.2.2	Conclusie	11
4.3	Provinciaal beleid	12
4.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	12
4.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	12
4.3.3	Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte	12
4.3.4	Conclusie	13
4.4	Regionaal en gemeentelijk beleid	13
4.4.1	Waterbeheerplan 2010-2015 en Keur 2009	13
4.4.2	Structuurvisie gemeente Harenkarspel.....	13
4.4.3	Beleidsnota Agrarische bebouwing gemeente Harenkarspel.....	13
4.4.4	Woonvisie (concept)	14
4.4.5	Conclusie	14
5	Milieu- en omgevingsaspecten	15
5.1	Algemeen.....	15
5.2	Water.....	15
5.3	Bodem.....	15
5.4	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
5.5	Natuur	16
5.6	Geluid.....	18
5.7	Luchtkwaliteit.....	19
5.8	Externe veiligheid.....	20
5.9	Bedrijven en milieuzonering.....	20
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	21
5.11	Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
6	Financiële uitvoerbaarheid.....	22

7	Juridische aspecten	23
7.1	Algemeen	23
7.2	Planregels	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Waarlandsweg 19a-21 te Waarland bevindt zich een voormalig glastuinbouwbedrijf. De locatie is gesitueerd in het buitengebied van Waarland. Aangezien er op deze locatie geen toekomst wordt gezien voor een glastuinbouwbedrijf, maken de eigenaren gebruik van de Ruime voor Ruimte-regeling. In ruil voor het slopen van de storende bebouwing en verbetering van de kwaliteit van het landschap, verleent de gemeente medewerking aan het realiseren van twee bouwkvavels. Tevens worden de twee bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling kan door de gemeente Schagen planologisch worden mogelijk gemaakt door toepassing te geven aan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde is dat een wijzigingsplan aan de aanvraag voor wijziging ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt dit wijzigingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Waarlandsweg 19a en 21 te Waarland. De ligging is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Harenkarspel" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2012. In het bestemmingsplan is het plangebied waar dit wijzigingsplan op ziet, bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Het overgrote deel van het plangebied is opgenomen als bouwvlak met de functieaanduiding 'glastuinbouw'.

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

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

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

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de doorlopen stappen binnen de Ruimte voor Ruimte-regeling. Hoofdstuk 4 beschrijft het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 het juridische deel (verbeelding en regels) toegelicht.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied is een voormalig kassenbedrijf aanwezig. Het kassenbedrijf is, na beëindiging van het van oudsher gevestigde tuindersbedrijf, ruim 10 jaar verhuurd aan Bejo Zaden. Met de beëindiging van dit huurcontract zijn de mogelijkheden voor enige vorm van bedrijfsvoering binnen het verouderde kassenbedrijf tot een eind gekomen.



Figuur 2.2: Huidige situatie

Binnen het plangebied bevinden zich de volgende gebouwen en verhardingen:

- Vrijstaande bedrijfswoning op nummer 19a
- Vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouw op nummer 21
- Glasopstanden: circa 5000 m²
- Ketelhuis/werkplaats/koelcel: circa 95 m²
- Bioschuur: circa 140 m²
- Droogplaats: circa 540 m²
- Waterbassin
- Erfverharding (puinpaden en betonpaden)

Rondom het terrein is geen opgaande beplanting aanwezig, waardoor de glasopstand vanaf de omringende wegen goed te zien is.

2.2 Toekomstige situatie

De glasopstanden, het ketelhuis en de helft van de bioschuur wordt gesloopt. Ook wordt de bijbehorende (bedrijfsmatig gebruikte) verharding, de droogplaats en het waterbassin verwijderd. De twee bedrijfswoningen blijven als burgerwoning gehandhaafd. De te handhaven schuren blijven, conform het huidige gebruik, als bijgebouw bij de woningen bestaan. Ter compensatie van de te verwijderen opstallen en verharding, worden twee nieuwe woonkavels gerealiseerd. Op beide nieuwe woonkavels komt een vrijstaande woning met een landelijke uitstraling.

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

Bij de inrichting van het gebied zijn de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. De grond onder de kas komt in gebruik als cultuurgrond. Vanuit het besloten karakter van de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap. De kwaliteit van het weidse landschap wordt benut en draagt bij aan de kwaliteit van de woonkavels. Er ontstaat een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

De rooilijn van de hoofdgebouwen ligt parallel aan de weg, sluit aan op de rooilijn in de directe omgeving en heeft kleine onderlinge verspringingen. Qua schaal en maat sluit de nieuwe bebouwing aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De bestaande en nieuwe woningen worden 2 aan 2 geclusterd, zodat er geen aaneengesloten lint ontstaat. Bijgebouwen mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw terug ligt ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw. De woningen liggen terug van de weg en hebben een ruime voortuin, zijtuin en achtertuin. Op de individuele woonkavels is veel ruimte voor erfbeplanting, dat een bijdrage zal leveren aan het groene landelijke karakter. In figuur 2.2 is een weergave gegeven van de nieuwe situatie.



Figuur 2.2: Nieuwe situatie (de erfindeling is een indicatie)

Een nadere toelichting op de beeldkwaliteit is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Ruimte voor Ruimte – Waarlandsweg 19a-21, Waarland (Studio Groenburg, 12 juni 2013).

3 Ruimte voor Ruimte

3.1 Inleiding

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



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

3.2 Stap 1: Initiatiefase

Zowel door het expert team van de provincie als de gemeente is de huidige situatie in het plangebied als storend gekarakteriseerd. Kassen in het landelijk gebied worden door provincie en gemeente per definitie als storend gezien. Op basis hiervan komt de locatie in aanmerking voor de Ruimte voor Ruimte-regeling.

3.3 Stap 2: Ontwerpfase

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

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

Exploitatie

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

De ingevulde exploitatieopzet geeft aan dat de totale kosten van herontwikkeling worden terugverdiend met het creëren van twee ruime bouwkavels. De norm van 5% resultaat wordt hiermee niet overschreden.

Ruimtelijke kwaliteit

Het doel van Ruimte voor Ruimte is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Met de voorgenomen sloop en sanering in combinatie met het creëren van twee bouwkavels wordt dit doel bereikt. De ruimtelijke kwaliteit verbeterd door een forse afname van bebouwd en verhard oppervlak. De storende kas, welke zichtbaar is vanaf omliggende wegen, wordt verwijderd waardoor de openheid in het gebied toeneemt.

Zowel de exploitatieopzet als de gemaakte situatietekening zijn ambtelijk akkoord bevonden door het expertteam van de provincie en de gemeente.

3.4 Stap 3: Detailleringfase

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

Voor de onderhavige ontwikkeling is het beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor Ruimte – Waarlandweg 19a-21'¹ opgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan is een analyse van het plangebied en de omgeving opgenomen waarna de gewenste beeldkwaliteit is uitgewerkt. In het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijke keuzes gemaakt om de kwaliteitsverbetering in het plangebied te waarborgen. De kwaliteit van het plangebied wordt bepaald door enerzijds de ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet en anderzijds door de architectonische kwaliteit van de bebouwing. In het plan wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de kwaliteiten van het landschap. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden geven richting aan de verdere uitwerking van het plan.

¹ Beeldkwaliteitsplan 'Ruimte voor Ruimte – Waarlandweg 19a-21, Waarland', Studio Groenburg, 12 juni 2013

3.5 Stap 4: Realisatiefase

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

3.6 Conclusie

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

4 Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt getoetst in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling past binnen het door de overheid vastgestelde beleid. Achtereenvolgens wordt ingegaan op het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² (SVIR) geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De Structuurvisie vervangt een aantal rijksbeleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De hoofdlijnen van de Structuurvisie gaan over bereikbaarheid, concurrentiekracht, leefbaarheid en veiligheid.

In de Structuurvisie wordt een groot deel van ruimtelijke ordeningskwesties bij de provincies en gemeenten neergelegd. Zo staat in de Structuurvisie dat afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap het Rijk aan de provincies en gemeenten overlaat, het budget voor provinciaal en regionaal verkeer en vervoer ook bij provincies en gemeenten komt te liggen en gemeenten ruimte krijgen voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het beleid dat in de structuurvisie is neergelegd wordt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd in regelgeving. Hierin zijn directe regels voor provincies en gemeenten opgenomen die de rijksbelangen beschermen.

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.2.2 *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie. De verantwoordelijkheid voor deze opgave bevindt zich echter primair op lokaal niveau. Dit beleid, en het andere rijksbeleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, heeft zijn doorwerking in het, meer specifieke, provinciale en gemeentelijke beleid gekregen, bijvoorbeeld in de nieuwe Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de gemeentelijke structuurvisie. Dit provinciale en gemeentelijke beleid wordt in de volgende paragrafen besproken.

² Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 13 maart 2012

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Structuurvisie Noord-Holland 2040*

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

In de Structuurvisie wordt ingezet op toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling zodat waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit verbetert, het bebouwd oppervlak vermindert en de verrommeling wordt tegengegaan.

De Structuurvisie geeft voor het plangebied en omgeving de aanduiding 'Oude zeekeiland-schap'. De Provincie Noord-Holland wil deze (cultuur)landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerken te koesteren en te benutten bij nieuwe ontwikkelingen. De Provincie zorgt dat ontwikkelingen die buiten bestaand bebouwd gebied tot stand komen, plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen, het zogenaamde Landschaps-DNA, van de verschillende landschappen. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap en de inpassing in de ruimere omgeving als uitgangspunt te hanteren. Mogelijke negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd.

4.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

De doorwerking van de provinciale Structuurvisie naar gemeentelijke bestemmingsplannen is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Sinds de inwerking-treding van de PRVS is deze verschillende malen op onderdelen gewijzigd. Momenteel wordt gewerkt aan een nieuwe herziening. Hierin zijn de voorschriften gegeven waar bij het maken van een bestemmingsplan aan moet worden voldaan. De PRVS maakt een duidelijk onderscheid tussen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. In de verordening is enkel de bestaande bebouwing op het perceel als Bestaand Bebouwd Gebied aangewezen. De Ruimte voor Ruimte-regeling biedt echter de mogelijkheid om na sloop van de storende bebouwing op het huidige perceel terug te bouwen.

Artikel 13 lid 1 van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan niet voorziet in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Lid 3 geeft aan dat in afwijking van het bepaalde in lid 1, nieuwe woningbouw tevens mogelijk is indien deze tot stand komt onder toepassing van een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Artikel 16 van de verordening geeft aan dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van storende bebouwing of functies buiten het Bestaand Bebouwd Gebied als voorzien is in een Ruimte voor Ruimte-regeling.

Het plangebied is niet gelegen in weidevogelleefgebied, aardkundig waardevol gebied of een gebied met andere waarden waar conform de PRVS rekening mee moet worden gehouden.

4.3.3 *Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte*

Op 31 mei 2011 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Ruimte voor ruimte houdt in dat nieuwe woningen gebouwd mogen worden ter compensatie van de sloop van beeldverstorende bebouwing of functies die onwenselijk zijn buiten het bestaand bebouwd gebied. Het doel hiervan is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling in het landelijk gebied die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij vaak om bebouwing van voormalige agrarische bedrijven, kassencomplexen, leegstaande stallen of schuren. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimteregeeling de mogelijkheid om te bouwen in het landelijk gebied, passend in de omgeving.

Daarbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Er mogen niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren;
- Het plan moet leiden tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³);
- De ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving;
- Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen beperken.

4.3.4 *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan het beleid van de Structuurvisie door middel van toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling' en een nieuwe invulling die is gebaseerd op het landschap en inpassing in de ruimere omgeving. Het plan is niet in strijd met de regels van de PRVS. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de kaders van de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte.

4.4 **Regionaal en gemeentelijk beleid**

4.4.1 *Waterbeheerplan 2010-2015 en Keur 2009*

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. In paragraaf 5.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.4.2 *Structuurvisie gemeente Harenkarspel*

Op 15 december 2009 is de structuurvisie voor de voormalige gemeente Harenkarspel 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.

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

4.4.3 *Beleidsnota Agrarische bebouwing gemeente Harenkarspel*

Op 3 februari 2009 heeft de gemeenteraad van Harenkarspel de beleidsnota agrarische bebouwing vastgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en op de Ruimte voor Ruimte-regeling. 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 nadere plaats in een lint of bij kernen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. In het kader van die regeling wordt compensatie ter plaatse niet uitgesloten.

De gemeente Schagen heeft zich geconformeerd aan het geldende provinciaal beleid en aanvullende storendheidscriteria geformuleerd (26 februari 2013). Het toetsingskader wordt gevormd door de beleidsnota en de nadien vastgestelde uitvoeringsnotitie met bijbehorend beeldkwaliteitsplan.

4.4.4 *Woonvisie (concept)*

Op 10 april 2014 is het concept van de nieuwe woonvisie ter inzage gelegd. In de concept Woonvisie staat hoe Schagen omgaat met de veranderingen op de woningmarkt. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezond woningbestand in zowel stad, dorp als landelijk gebied. In de concept woonvisie staat vraaggestuurd bouwen centraal.

4.4.5 *Conclusie*

De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen het regionaal en gemeentelijk beleid. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsnota Agrarische bebouwing en de vastgestelde uitvoeringsnotitie. De woningen worden door de initiatiefnemers gebouwd waarbij het voornemen is dat zij zelf de woning betrekken. Er is dan ook sprake van vraaggestuurd bouwen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan. In dit 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. In dit hoofdstuk zijn de effecten van de voorgenomen ontwikkeling per aspect inzichtelijk gemaakt

5.2 Water

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.

Waterkwantiteit

Binnen het werkgebied van het hoogheemraadschap is de afgelopen decennia door verstedelijking het areaal aan open water afgenomen. Om dit verschijnsel tegen te gaan is in 2003 de watertoets geïntroduceerd die ervoor moet zorgen dat de waterbelangen beter in ruimtelijke plannen worden meegenomen en dat ontwikkelingen 'waterneutraal' worden gerealiseerd. Een van de onderdelen van de watertoets is het beoordelen van de verhardingstoename.

In het plangebied zal door de sloop van de kas en schuren, het verwijderen van verhardingen en nieuwbouw van twee woningen geen toename van verharding plaatsvinden (juist een afname). Er zijn daarom qua waterkwantiteit geen negatieve gevolgen te verwachten als gevolg van deze ontwikkeling. Er zijn geen compenserende maatregelen voor eventueel versnelde afvoer van hemelwater benodigd.

Waterkwaliteit en riolering

Het hoogheemraadschap hanteert als uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen dat hemelwater van verharde oppervlakken voor 100% wordt gescheiden van het afvalwater. Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het water van de bebouwing en omliggende verhardingen kan rechtstreeks geloosd worden op het omliggende oppervlaktewater danwel infiltreren in de grond. Met het oog op de waterkwaliteit wordt het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk voorkomen.

In relatie tot het watersysteem is het afvoeren van afvalwater van belang. Er ligt geen rioolstelsel in de directe omgeving van het plangebied. Bestaande woningen lozen het afvalwater in een septic tank. De afvalwaterafvoer van de twee nieuwe woningen zal ook op een individuele septic tank worden aangesloten.

Via www.dewatertoets.nl heeft er afstemming plaatsgevonden met HHNK. Hierbij is aangegeven dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding welke kan worden opgevangen met standaard maatregelen.

5.3 Bodem

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.

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. Naast het Bodemloket is ook de Bodemkwaliteitskaart regio Kop van Noord-Holland geraadpleegd. Ook deze kaart geeft geen aandachtspunten weer.

Voor zover bekend is het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van dit wijzigingsplan. Na sloop van de aanwezige gebouwen en verwijderen van verhardingen, zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Gelijktijdig vindt een onderzoek plaats naar de eindsituatie in verband met de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten. Voor de opstallen, puinpaden en droogplaats is reeds onderzoek naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd. Aanwezig asbest zal worden verwijderd conform het in de rapportage opgenomen advies.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Monumentenwet gewijzigd. Als gevolg van het verdrag van Valletta, dat in 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, heeft archeologie een prominente plaats gekregen in de ruimtelijke ordening. Iedere gemeente is verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

De Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) die voor de gronden van het plangebied geldt, geeft aan dat het plangebied voor het grootste deel een zone betreft met een lage archeologische verwachting. In dit gebied moet rekening worden gehouden met archeologische waarden bij een planomvang groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm.

De voorgenomen ontwikkeling heeft een planomvang kleiner dan 2.500 m². Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan. Door middel van een dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 4 is de (beperkte) archeologische waarde voor de betreffende gronden vastgelegd en beschermd in het onderhavige wijzigingsplan.

5.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De effecten zijn in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur door middel van een bronnenonderzoek en een verkennend veldbezoek inzichtelijk gemaakt.

Tijdens het verkennend veldbezoek is het plangebied d.d. 22 april 2014 bezocht. Dit veldbezoek is uitgevoerd door een ecooloog van Grontmij. Het doel van het verkennend veldbezoek is het onderzoeksgebied te beoordelen op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.

Terreinomstandigheden

Het plangebied bestaat uit een kassencomplex met schuren, voormalige droogplaats en agrarische gronden. De kassen zijn niet meer in gebruik en staan leeg. Er zijn geen bomen of beplanting in het plangebied aanwezig.

Gebiedsbescherming

Natura-2000

De Natura 2000-gebieden 'Schoorlse Duinen' en 'Abtskolk en De Putten' liggen op circa 8,5 km respectievelijk 9,5 km van het plangebied. Door uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling gaat geen Natura 2000-gebied verloren. Gelet op aard van de werkzaamheden (sloop en

nieuwbouw), het toekomstige gebruik in relatie tot het huidige gebruik en de grote afstand tot de Natura 2000-gebieden, zijn effecten (geluid, trilling, mechanische effecten, optische verstoring en licht) vanuit het plangebied uit te sluiten. In dit kader treden dan ook geen negatieve effecten op en hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt op een afstand van circa 2 kilometer tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en op circa 1 kilometer tot een ecologische verbindingzone. De voorgenomen werkzaamheden bevinden zich buiten de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur, daarom is nadere toetsing in de vorm van een "Nee, tenzij-toets" niet aan de orde.

Weidevogelleefgebied

Het plangebied en de directe omgeving maakt geen onderdeel uit van weidevogelleefgebied.

Soortenbescherming

Flora

Uit de Nationale Database Flora en Fauna (NDFD 2000 t/m 2014) en Waarneming.nl (2000 t/m 2014) zijn geen waarnemingen van beschermde flora ((Ff-wet, tabel 2/3) in de omgeving van het plangebied bekend. Tijdens het veldbezoek is geen beschermde flora (zoals tongvaren of andere muurvarens) en geen geschikt biotoop voor beschermde flora aangetroffen in het plangebied.

Vleermuizen

Uit de NDFD 2000 t/m 2014 en Waarneming.nl zijn geen recente waarnemingen bekend van vleermuizen (Ff-wet, tabel 3) in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied. De habitatcheck is op basis van de checklist van het Vleermuisprotocol³ uitgevoerd. Tijdens het verkennend veldbezoek is vastgesteld dat de kas ongeschikt is voor vleermuizen en de te slopen schuur geen spouwmuur heeft waar vleermuizen tussen kunnen zitten waardoor deze geen geschikt habitat biedt voor vleermuizen. In het plangebied zijn ook geen directe aanwijzingen van foerageergebied en/of vliegroutes van vleermuizen aangetroffen.

Grondgebonden zoogdieren

Uit de NDFD 2000 t/m 2014 en Waarneming.nl zijn geen recente waarnemingen bekend van grondgebonden zoogdieren (Ff-wet, tabel 3) in het plangebied en de directe omgeving van het plangebied. Tijdens het verkennend veldbezoek zijn geen grondgebonden zoogdieren in het plangebied aangetroffen. Het plangebied bevat ook geen specifiek biotoop voor beschermde grondgebonden zoogdiersoorten. Algemeen voorkomende zoogdiersoorten zouden het plangebied als leefgebied kunnen gebruiken. Dit zijn algemeen beschermde soorten (tabel 1, Ff-wet) waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet geldt.

Vogels

Uit de NDFD 2000 t/m 2014 en Waarneming.nl zijn buiten het plangebied waarnemingen bekend van de grote zilverreiger en de krooneend. Tijdens het veldbezoek zijn geen individuen of nesten van jaarrond beschermde vogels waargenomen in het plangebied. Wel bestaat de mogelijkheid dat vogels (met een jaarrond beschermde nestplaats) alsnog in het plangebied kunnen gaan broeden. Verstoring van broedvogels kan optreden wanneer tijdens de broedperiode werkzaamheden plaatsvinden. Indien bij de sloop of bij kap onverhoopt toch nesten verwijderd moeten worden welke in gebruik zijn door jaarrond beschermde vogels, dan zal een deskundige op het gebied van vogels moeten beoordelen op ingebruikname door jaarrond beschermde vogels en is mogelijk ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Wanneer de sloop- en kapwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of als maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen en als blijkt dat geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen, dan treedt er geen overtreding van de Flora- en faunawet op.

³ Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdierverseniging en. Gegevensautoriteit Natuur 2013. Vleermuisprotocol 2013, maart 2013

Amfibieën en reptielen

Uit de NDFF 2000 t/m 2014 en Waarneming.nl zijn buiten het plangebied waarnemingen bekend van de kleine watersalamander en de groene kikker. Voor beide tabel 1 soorten geldt een zorgplicht. Tijdens het veldbezoek is geschikt biotoop aangetroffen voor de soorten als de bruine kikker, groene kikker en gewone pad. Voor deze algemene soorten geldt een vrijstelling. Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor de rugstreeppad, ringslang en andere beschermde reptielen en amfibieën. De nabijgelegen sloten kennen steile taluds waardoor de aanwezigheid van beschermde amfibieën in het plangebied onwaarschijnlijk is.

Overige soorten

In de literatuur zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten in het plangebied. Gezien de inrichting van het gebied en de voorkomende soorten worden deze ook niet verwacht in het plangebied.

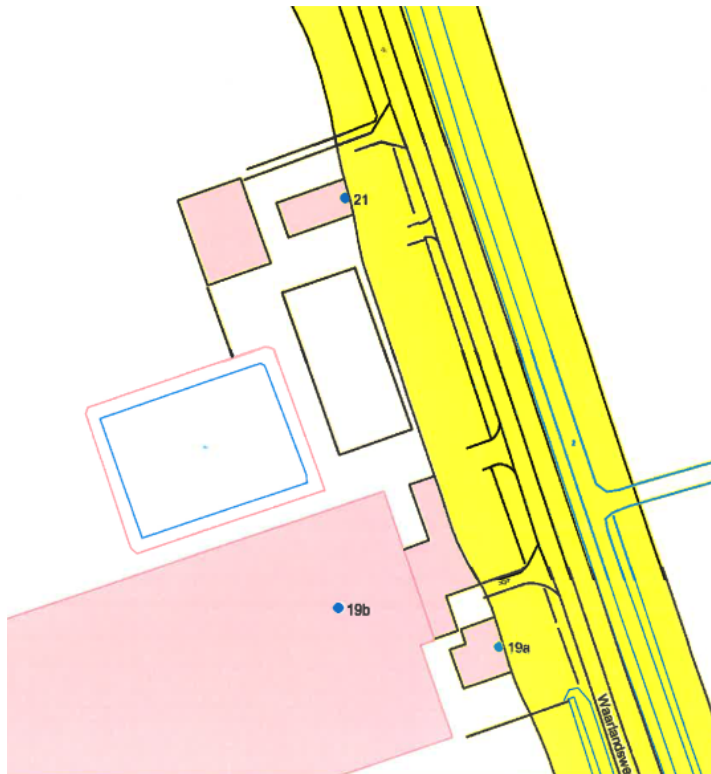
Conclusie

Er worden geen negatieve effecten voorzien met betrekking tot gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er hoeven geen vervolgpcedures in gang te worden gezet. Wanneer de sloop- en kapwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen of als maatregelen worden getroffen om verstoring te voorkomen en als blijkt dat geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen, dan treedt er geen overtreding van de Flora- en faunawet op. Voor alle inheemse flora en fauna geldt te allen tijde de zorgplicht voortvloeiend uit de Flora- en faunawet.

5.6 Geluid

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

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Waarlandsweg en de Andries Dekkerweg. Op basis van berekeningen van de Milieudienst Kop van Noord-Holland (thans Rud), is in figuur 5.1 de geluidcontour van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) inzichtelijk gemaakt. De contour van de Waarlandsweg komt tot in het plangebied.



Figuur 5.1: Geluidcontour 48 dB

De gevellijn van de nieuw te bouwen woningen ligt buiten de 48 dB contour. Een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai is hiermee gegarandeerd.

De 48 dB contour ligt net over de voorgevel van de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen. Met dit wijzigingsplan worden de twee bedrijfswoningen als burgerwoningen bestemd. Zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen zijn met betrekking tot wegverkeerslawaai geluidgevoelig in de zin van de Wet geluidhinder. Voor beide geldt een voorkeursgrenswaarde van 48dB. Omdat deze woningen echter geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen betreffen is een toets aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en het doorlopen van een hogere waarde procedure niet aan de orde.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

5.8 Externe veiligheid

Binnen het beleidskader externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het groepsrisico is niet in ruimtelijke contouren te vertalen, maar wordt weergegeven in een grafiek. Hierin is weergegeven hoe groot de kans is dat een groep, met een bepaalde grootte, het slachtoffer kan worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart Noord-Holland geeft in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aan die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Een tankstation met LPG-vulpunt bevindt zich op meer dan 2 kilometer van het plangebied. Het aspect externe veiligheid op grond van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) is derhalve geen belemmering.

Ook bevinden zich geen transportroutes van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, verkeers-, spoor- en vaarwegen) in de omgeving van het plangebied. Deze modaliteiten vormen ook geen belemmering.

5.9 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 en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- woonfuncties nabij bestaande en opvolgende bedrijvigheid zijn alleen mogelijk als ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd
- bestaande bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun bedrijfsvoering.

Aan de Waarlandsweg 16 is Stal Beukers gevestigd. Dit betreft een pensionstal waar paarden worden afgericht. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen woningen en bedrijven met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. De VNG-brochure kent geen indicatieve afstanden voor een pensionstal. Voor functies als een paardenfokkerij wordt een afstand van 50 meter aangehouden tot nabijgelegen woningen.

Het bouwvlak van Waarlandsweg 16 ligt op minimaal 70 meter van de te realiseren woning in het noorden van het plangebied. Er wordt dan ook ruimschoots voldaan aan de richtafstand die de VNG geeft. De afstand is voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied te kunnen garanderen. De woning aan de Waarlandsweg 23 ligt op een kortere afstand. Als gevolg van de voorgenomen woningbouw, wordt het perceel Waarlandsweg 16 niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Met dit wijzigingsplan worden de twee agrarische bedrijfswoningen als burgerwoningen bestemd. Voor hinder van derden geldt voor (agrarische) bedrijfswoningen en burgerwoningen hetzelfde beschermingsniveau. Stal Beukers ligt op circa 100 meter van de bestaande woning aan Waarlandsweg 21 en circa 200 meter van de bestaande woning aan Waarlandsweg 19a. Het agrarisch bouwblok aan de Speketerweg 6 ligt op respectievelijk circa 200 meter en circa 175 meter van deze woningen. Beide inrichtingen liggen op een dermate grote afstand dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bestaande woningen is gegarandeerd en geen beperking optreedt voor de bedrijfsvoering. Verder zijn er geen functies in de omgeving van het plangebied aanwezig die kunnen leiden tot mogelijke hinder.

Vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering wordt het plan uitvoerbaar geacht.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

De voorgenomen bouw van twee woningen die in dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat, het een aaneengesloten gebied betreft voor 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

De milieueffecten van de woningbouw zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Er is dan ook geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

5.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren, vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van Waarlandsweg 19a-21 te Waarland.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De kosten voor sloop en sanering alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemers. Deze kosten worden gecompenseerd door de creatie van twee bouwkavels. De gemeente Schagen heeft in het kader van de ontwikkeling een Ruimte voor Ruimte-overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. In deze overeenkomst is onder andere geregeld dat mogelijke kosten die samenhangen met een tegemoetkoming in planschade door de initiatiefnemers worden gedragen. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig.

Op grond van het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

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

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

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

7.2 Planregels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 7.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan', 'moederplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd. Voor de overige begrippen wordt verwezen naar het moederplan Landelijk Gebied Harenkarspel.

- Artikel 2: Relatie met het geldende bestemmingsplan

In dit artikel is vastgelegd dat naast het bepaalde in het wijzigingsplan, de regels gegeven in het moederplan onverkort van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

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

- Artikel 4: Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen aan de noordzijde van beide woonclusters. Binnen deze bestemming mag niet gebouwd worden waardoor de gewenste doorzichten gewaarborgd zijn.

- Artikel 5: Wonen

De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Wonen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. Op de verbeelding zijn twee bestemmingsvlakken opgenomen waarbinnen afzonderlijk maximaal twee woningen mogelijk zijn gemaakt. Voor de situering van de woningen is een aanduiding 'gevellijn' opgenomen.

- Artikel 6: Waarde – Archeologie 4

Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

- Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel.

- Artikel 8: Overgangsrecht

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

- Artikel 9: Slotregel

Dit artikel geeft de naam van het wijzigingsplan aan.