

BESTEMMINGSPLAN WARMENHUIZEN

BESTEMMINGSPLAN WARMENHUIZEN

CODE 102702 / 25-09-12

GEMEENTE HARENKARSPER 102702 / 25-09-12
BESTEMMINGSPLAN WARMENHUIZEN

TOELICHTING

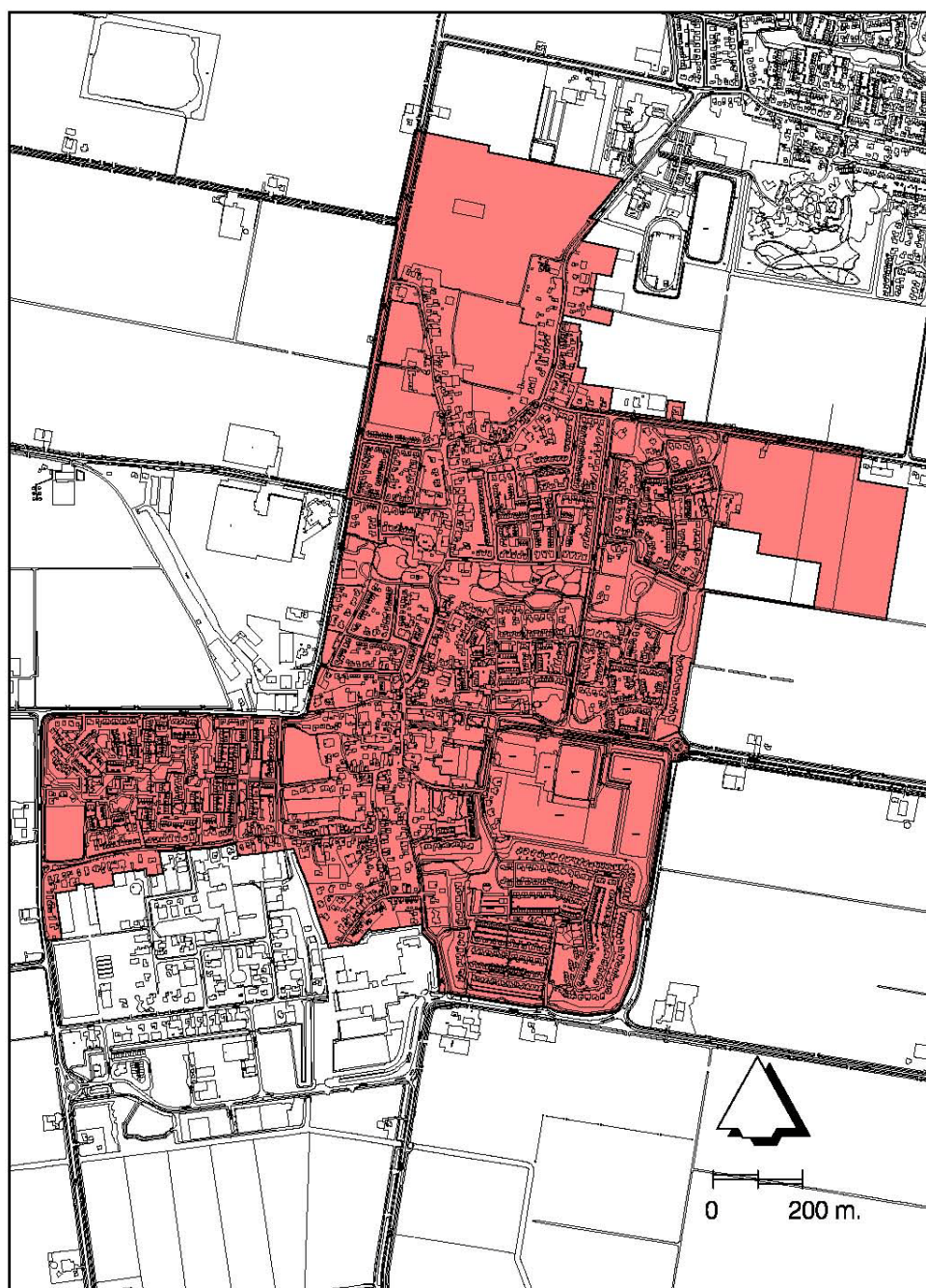
<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	3
2. 1. Kenmerken Warmenhuizen	3
3. BELEID	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. UITGANGSPUNTEN	11
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	18
5. 1. Inleiding	18
5. 2. Water	18
5. 3. Bodem	19
5. 4. Geluid	19
5. 5. Milieuzonering	20
5. 6. Externe veiligheid	22
5. 7. Luchtkwaliteit	25
5. 8. Archeologie en cultuurhistorie	27
5. 9. Ecologie	27
6. JURIDISCHE PLANREGELING	31
6. 1. Algemeen	31
6. 2. Regels	31
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	31
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE	36
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	36
7. 2. Grondexploitatie	36
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGSPLANPROCEDURE	37
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8. 2. Vooroverleg	37
8. 3. Inspraak	37
8. 4. Raadsvaststelling	37

<u>Bijlage 1</u>	Nota Luchtkwaliteit, december 2008
<u>Bijlage 2</u>	Nota inspraak en overleg
<u>Bijlage 3</u>	Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Warmenhuizen
<u>Bijlage 4</u>	Staat van wijzigingen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het kader van de actualisering van de geldende gemeentelijke bestemmingsplannen dient voor de kern Warmenhuizen een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. Het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Plangrens bestemmingsplan Warmenhuizen

Medio 2013 dient geheel Nederland te zijn voorzien van digitale bestemmingsplannen die de rol van waarborgfunctie voor wat betreft wat wel en niet is toegestaan vervullen. Deze zijn in het overheidsloket RO-online vastgelegd. De Wro hangt een verplichting aan bestemmingsplannen om bestemmingsplannen minimaal één maal per tien jaar opnieuw vast te stellen om deze voldoende actueel te houden.

De ten zuiden en ten westen van Warmenhuizen gelegen bedrijventerreinen zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten, omdat hiervoor een apart bestemmingsplan wordt opgesteld.

Omdat de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied niet digitaal van opzet zijn en voor het merendeel ouder dan tien jaar, vervangt dit bestemmingsplan de volgende geldende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Algemeen b.p. Warmenhuizen 1974	19-10-1973	14-05-1974
Dorp-West	17-03-1975	16-12-1975
Debbemeer-Noord	10-03-1992	16-06-1992
Debbemeer-Zuid	10-03-1992	23-06-1992
Warmenhuizen, Centrum-Oost	05-07-1994	03-01-1995
Oude kern, na 2 ^e herziening	07-11-1995	01-03-1996
Warmenhuizen-Zuid	04-06-1996	01-10-1996
Warmenhuizen Dorp	16-02-1998	21-06-1998
Buitengebied Harenkarspel	15-01-2002	27-08-2002

1. 2. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Dit hoofdstuk beschrijft de huidige situatie.
- Hoofdstuk 3: Hier wordt een beschrijving gegeven van de relevante feiten en belangenafweging met betrekking tot het plangebied.
- Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten voor het bestemmingsplan weer.
- Hoofdstuk 5: Hier worden de milieu- en omgevingsaspecten van dit bestemmingsplan behandeld.
- Hoofdstuk 6: De regels van het bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk nader uitgelegd.
- Hoofdstuk 7: In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie van het plan.
- Hoofdstuk 8: Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

Harenkarspel is een landelijke gemeente in de kop van Noord-Holland en is gelegen tussen Alkmaar en Schagen. Zo'n 16.000 inwoners wonen er in enkele grotere en meerdere kleinere kernen. In het plangebied wonen 5.549 inwoners (per 1 januari 2011).



Figuur 2. Luchtfoto Warmenhuizen

2. 1. Kenmerken Warmenhuizen

Het Westfriese landschap heeft lange tijd onder invloed gestaan van de zee. Achter de zee opgeworpen strandwallen wisselden relatief rustige perioden van veenvorming zich af met perioden van transgressie (perioden waarin de invloed van de zee in een kustgebied toeneemt, er wordt dan zand en klei afgezet). Tijdens deze perioden van een hogere zeespiegel werd het gebied weer een getijdenlandschap, waarin geulen en kreken dichtslibden en kwelderbekkens met veen en klei ontstonden.

De strandwallen werden op verschillende plaatsen en op verschillende momenten in de ontstaansgeschiedenis onderbroken door zogenaamde zeegaten. Voor de ontstaansgeschiedenis van Harenkarspel is het brede, maar ondiepe zeegat van Zijpe belangrijk geweest. Dit zeegat ontwikkelde zich vanaf de 10^e eeuw. Via dit zeegat van Zijpe is door de zee een laag zware klei afgezet op de restanten van het veen dat hier in de loop van de eeuwen werd gevormd. Warmenhuizen ligt dan ook in een oud zeekleilandschap. In de latere Middeleeuwen nam de bevolking in het gebied duidelijk toe en ging men zich meer structureel beschermen tegen de invloed van het water. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriesse Omringdijk. De Westfriesedijk brak nog vele malen door, wat zichtbaar is in het bochtige patroon en de aanwezigheid van enkele wielen. Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen langs de Dorpsstraat.

Warmenhuizen is één van de vijf hoofdkernen van Harenkarspel. Warmenhuizen is van oorsprong een echt agrarisch dorp, na 1970 kwam er veel nieuwbouw wat vooral veel forensen aantrok. Warmenhuizen was tot 1990 een zelfstandige gemeente. Het dorp heeft zich van oorsprong ontwikkeld langs de Dorpsstraat (het oudste gedeelte bevindt zich globaal gesproken tussen de aansluiting van de Fabrieksstraat op de Dorpsstraat en de aansluiting van de Rietzangerstraat op de Dorpsstraat). Ten westen van dit gebied zijn in de jaren '60 de eerste uitleggebieden ontwikkeld. In de jaren '70 zijn een tweetal gebieden tot ontwikkeling gebracht: het gebied Dorp-West en een gebied ten noordoosten van het centrum. Ten oosten van het centrum is in de jaren '80 een woongebied ontwikkeld rondom de Langedijker. Debbemeer-Noord en Debbemeer-Zuid zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw gebouwd. De laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden aan de zuidzijde van Warmenhuizen.

De ruim 5.500 inwoners van Warmhuizen wonen in 2.195 woningen, waarvan 30% huur en 70% koop. Bevolkingsopbouw en samenstelling huishoudens worden onderstaand weergegeven.

Bevolkingsopbouw Warmenhuizen	percentage
0-14 jaar	21
15-24 jaar	12
25-44 jaar	25
45-65 jaar	29
65 jaar en ouder	13

Bron: CBS 2010

Samenstelling huishoudens in Warmenhuizen	percentage
Eenpersoons	27
Zonder kinderen	30
Met kinderen	43

Bron: CBS 2010

Zoals uit de bevolkingsprognose uit de Regionale Woonvisie Kop van Noord-Holland blijkt zou het aantal inwoners in Harenkarspel groeien van circa 16.100 in 2010 naar ruim 17.400 in 2030 bij een migratiesaldo nul. Het aandeel jongeren (tot 14 jaar) daalt in 2030 naar 19%, maar zal door de groei in absoluut aantal ongeveer gelijk blijven. Ook het aandeel jongeren (tot 25 jaar) blijft in absolute zin vrijwel gelijk. Het aandeel volwassen (tussen 25-65 jaar) daalt van circa 55% naar circa 49% (in absolute zin van ongeveer 8.900 naar 8.500 voor de hele gemeente Harenkarspel). Sterke groei valt waar te nemen in de categorie 65+. Een groei van circa 13% nu naar circa 22% in 2030. In absolute zin een groei van circa 2.100 naar circa 3.800 inwoners.

3. BELEID

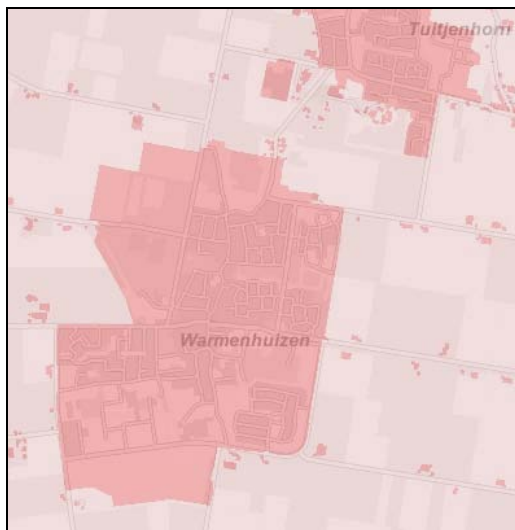
Dit hoofdstuk gaat in op het voor dit bestemmingsplan relevant beleid.

3. 1. Rijksbeleid

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen zoals benoemd in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) in het geding.

3. 2. Provinciaal beleid

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Op 23 mei 2011 is de PRVS op een aantal onderdelen aangepast. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behouden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur.



*Figuur 3. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie kaart 1
Bestaand Bebouwd Gebied*

Het onderhavig bestemmingsplan is een binnenstedelijk gebied en raakt overigens geen provinciale belangen.

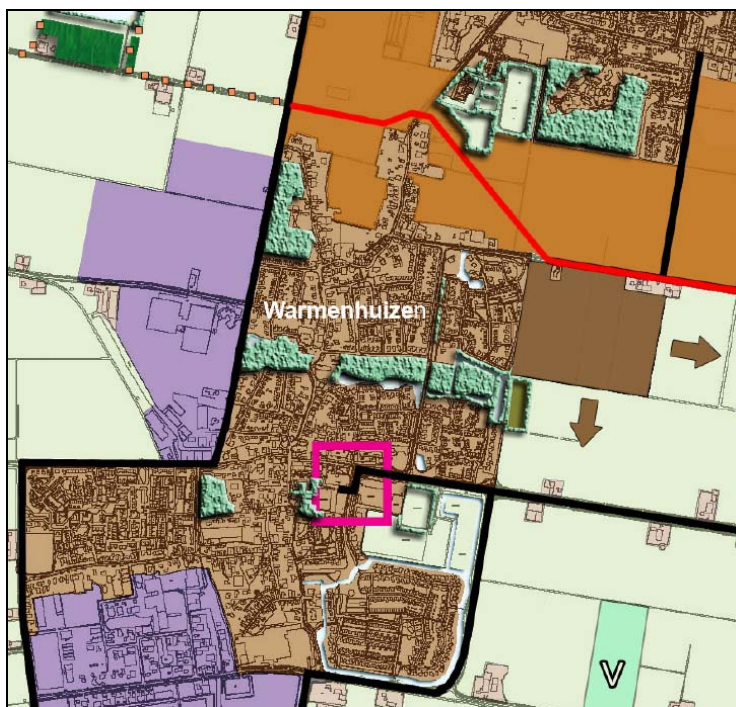
3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Harenkarspel

Het ruimtelijk gemeentelijk beleid is vastgelegd in de op 15 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde Structuurvisie Harenkarspel. Deze Structuurvisie is een beleidsintentie van de gemeente Harenkarspel voor het totale gemeentelijke grondgebied voor de periode 2010-2030. Uitgangspunt is dat het vastgesteld ruimtelijk beleid uit de Structuurvisie wordt overgenomen in het bestemmingsplan Warmenhuizen.

Zoals uit het fragment Structuurvisiekaart Harenkarspel blijkt (zie figuur 4), spelen binnen het plangebied voor Warmenhuizen de volgende aspecten een rol:

- bestaand (lichtbruin) en nieuw (donkerbruin) woongebied;
- Warmenhuizen-Noord (oranje) als nieuw woongebied met maatschappelijke, educatieve, medische en sportieve voorzieningen (na de herijking van de Structuurvisie wordt het gebied Oostwal-West niet meer aangelegd);
- nieuwe route in rood (na de herijking van de Structuurvisie wordt deze niet meer aangelegd);
- centrumontwikkeling (paars vierkant);
- bestaande groenstructuren en water;
- begraafplaats (ten oosten van de Engelenakker, buiten het plangebied);
- dagrecreatief ontwikkelingsgebied (sportveldencomplex en volkstuinen);
- bestaande hoofdwegenstructuur (zwart);
- bestaande economische ontwikkelingszone (lichtpaars).



Figuur 1. Fragment Warmenhuizen Structuurvisie 2009

Woningbouw Warmenhuizen vanuit de Structuurvisie

In of nabij Warmenhuizen kunnen, bij een globaal evenredige verdeling van de woningen over de kernen en rekening houdend met de woningbehoefte in Warmenhuizen, respectievelijk de volgende globale aantallen gebouwd worden:

- Warmenhuizen-Oost: circa 316 woningen;
- Inbreiding Warmenhuizen: circa 30 woningen;
- Centrum Warmenhuizen: circa 80 woningen;
- Warmenhuizen-Noord: circa 625 woningen.

Uitgangspunt in de Structuurvisie is een gemiddelde dichtheid van te ontwikkelen woongebieden van 22,5 woning per hectare.

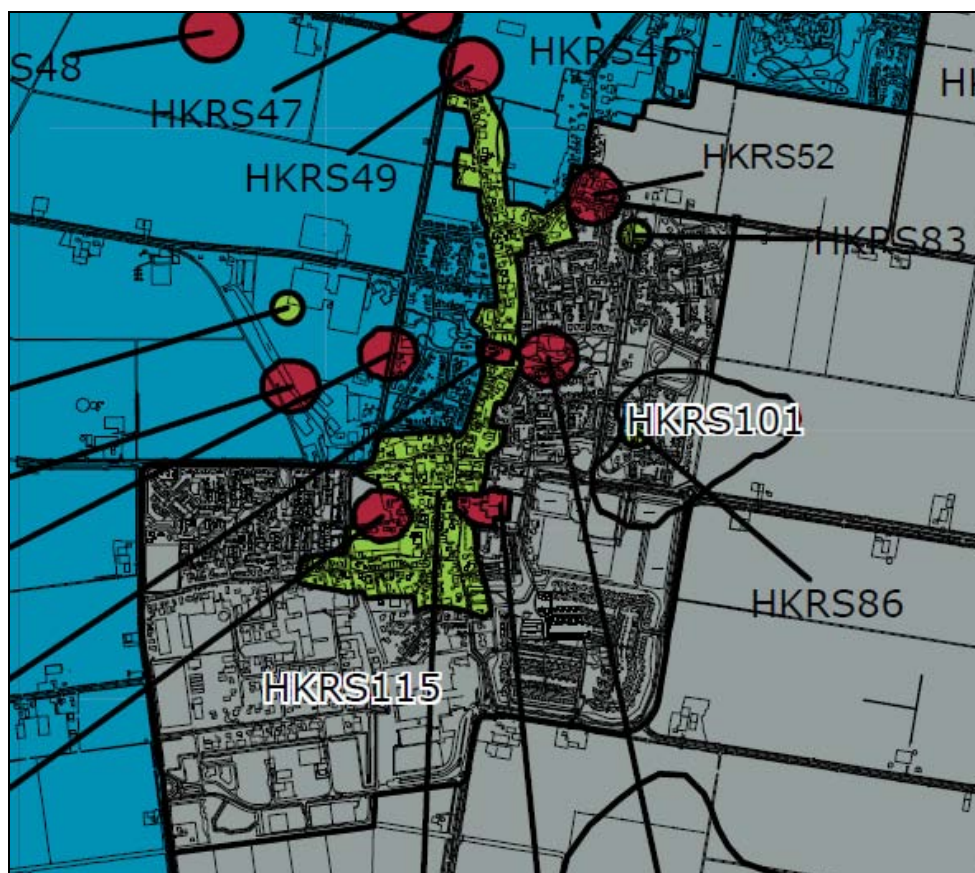
3.3.2. Regionale woonvisie 2012

Provinciale Staten hebben op 27 september 2010 een provinciale woonvisie vastgesteld en zullen jaarlijks een regionale woningbouwmonitor opstellen/actualiseren. Alle colleges in de Kop van Noord-Holland hebben in november 2011 het Regionale Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Op 24 april 2012 hebben Gedeputeerde Staten het RAP vastgesteld. In het Regionale Actieprogramma zijn per gemeente uitgangspunten verwoord. Aan de hand van het RAP wordt de regionale woonvisie geactualiseerd. Voor de nieuwe gemeente Schagen wordt een lokale woonvisie ontwikkeld. Het feitelijk bouwprogramma tot nu toe is circa 60 tot 70 woningen per jaar. De Structuurvisie gaat uit van een hoger aantal. Mogelijk zal dit aantal naar beneden worden bijgesteld

3.3.3. Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel

In de op 17 juli 2012 vastgestelde Beleidsnota Cultuurhistorie gemeente Harenkarspel wordt inzichtelijk gemaakt, welk belang de gemeente Harenkarspel hecht aan behoud van cultuurhistorie (dat wil zeggen archeologie, cultuurlandschap en monumenten). Dat behoud wil de gemeente realiseren door de cultuurhistorische elementen te beschermen, in stand te houden, goed beheer te stimuleren en te ondersteunen.

Voor wat betreft archeologie is op grond van dit beleid bij bodemingrepen van een bepaalde omvang een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Daarbij is de drempelwaarde afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied. Deze verwachtingswaarden zijn opgenomen op de archeologische verwachtingskaart gemeente Harenkarspel.



Figuur 2. Archeologische verwachtingskaart gemeente Harenkarspel

Legenda

Archeologisch onderzoek vereist bij:

	Alle bodemroering, vergunning vereist
	Alle bodemroering
	Bij plannen groter dan 50 m ²
	Plannen groter dan 500 m ²
	Plannen groter dan 2500 m ²
	Bij plannen groter dan 10.000 m ²

In de Beleidsnota Cultuurhistorie wordt naast archeologiebeleid ingegaan op de wijze van omgaan met cultuurhistorisch waardevolle elementen. Voor Warmenhuizen is ervoor gekozen de stolpen met een woonfunctie een aparte bestemming te geven. Daarnaast hebben stolpen met een andere functie een aanduiding 'karakteristiek' gekregen, net als de overige op de Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-lijst opgenomen objecten. De aanwezige Rijksmonumenten hebben geen aanduiding gekregen omdat ze door de Monumentenwet al worden beschermd.

Het op de archeologische verwachtingskaart voor Warmenhuizen groen aangeduid gebied komt vrijwel overeen met de in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 opgenomen historische 'structuurlijn'. Nieuwe ontwikkelingen

moeten zich hier tot de bestaande karakteristieken verhouden en de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en de inpassing in de wijdere omgeving als uitgangspunt hanteren. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheden met betrekking tot de vrijkomende locatie Torenven en de vervangende nieuwbouw aan de Oostwal 40-46 dient hier rekening mee te worden gehouden.

4. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten verwoord die bij de totstandkoming van het bestemmingsplan een rol hebben gespeeld.

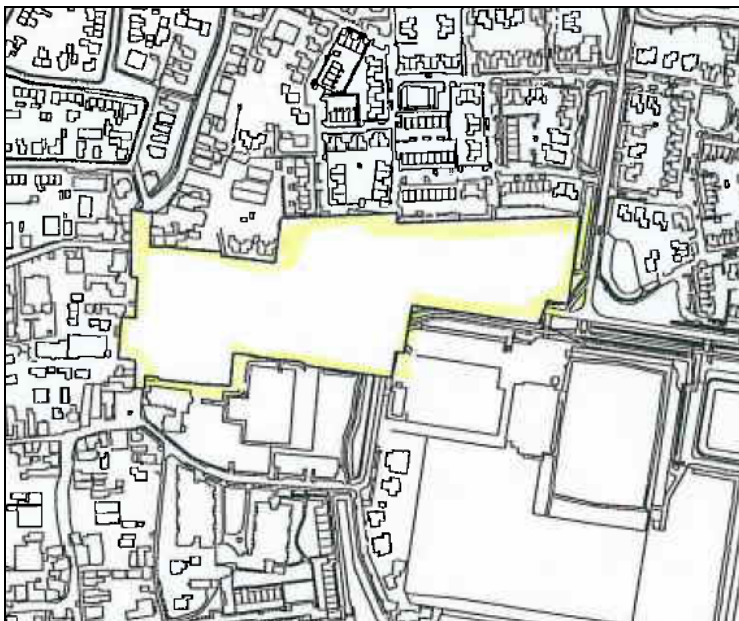
Uitgangspunt 1

Het bestemmingsplan zorgt voor een actueel toetsings- en afwegingskader van toekomstige bouwaanvragen en ontwikkelingsinitiatieven. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan 'conserverend' is. De bestaande functies worden vastgelegd in bestemmingen. Bij het perceel Stationsstraat 14 bestaat ruimte voor het toevoegen van een ruimtelijk passende woning. Door middel van wijzigingsbevoegdheden wordt richting gegeven aan nieuwe ontwikkelingen. Of deze ontwikkelingen daadwerkelijk door middel van een wijziging van het bestemmingsplan of bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan tot stand gebracht worden zal in de toekomst afgewogen worden. In het bestemmingsplan is enige flexibiliteit ingebouwd, waardoor er ruimte is voor kleine perceelsgebonden ontwikkelingen.

Uitgangspunt 2

Herstructurering centrum Warmenhuizen

Voor het in onderstaand opgenomen gebied heeft de raad op 12 mei 2009 als centraal beleidsdoel geformuleerd: *"Realisering van een dorpscentrum met combinatiefunctie van wonen en detailhandel en een multifunctioneel leerportaal in de vorm van een brede school, waarbij zo mogelijk twee scholen worden ondergebracht in één gebouw."*



Figuur 3. Begrenzing centrumgebied Warmenhuizen

Voor de planontwikkeling van dit gebied is het van belang te onderzoeken of door het toevoegen van detailhandel het voorzieningenniveau in de gemeente Harenkarspel niet duurzaam zal worden ontwricht. Hiertoe kan een Distributief Planologisch Onderzoek (DPO) worden opgesteld. Ook zal gekeken worden met welke partij(en) de ontwikkeling van het gebied tot stand gebracht wordt. Grondexploitatietechnische aspecten spelen daarbij een belangrijke rol. Omdat dit een proces is van jaren wordt deze ontwikkeling buiten dit (conserverend) bestemmingsplan gelaten. In afwachting van planvorming zijn de bestaande functies in dit plangedeelte als zodanig bestemd.

Uitgangspunt 3

Warmenhuizen-Oost en Warmenhuizen-Noord

Het in de Structuurvisie opgenomen uitbreidingsgebied Warmenhuizen-Oost (donkerbruin aangegeven in figuur 4) is bestemd als agrarisch gebied. De op structuurniveau beoogde woningbouw zullen wij niet binnen de planperiode van 10 jaar gaan ontwikkelen. De tijdelijke Torenven op deze locatie is ook conform de huidige bestemming als agrarisch gebied bestemd. Warmenhuizen-Noord valt buiten het plangebied. De feitelijke begrenzing van Warmenhuizen-Noord met Warmenhuizen kan eventueel in de toekomst nog worden aangepast in die zin dat delen van het huidige plangebied alsnog meegenomen worden in de planontwikkeling van Warmenhuizen-Noord. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de voorgestelde begrenzing, zoals aangegeven in paragraaf 1.1.

Uitgangspunt 4



Figuur 4. Fragment basisschool Torenven

De verhuizing van de openbare basisschool Torenven (locatie Dorpsstraat 54) is te voorzien binnen de planperiode naar een nieuwe locatie in het centrumgebied (samen met de RK basisschool in een brede school). Uitgangspunt is om de groenstructuur die langs deze locatie loopt te behouden en eventueel te versterken met in dit gebied passende woningbouw. Begin 2008 is een proefverkaveling opgesteld (zie figuur 9). Hierin wordt voorgesteld in het verlengde van de woningen langs de woonstraat Vierhuizen een 6-tal rijenwoningen te situeren en tegenover deze woningen een alzijdig (met voorkanten naar alle kanten) appartementencomplex te situeren met 7 appartementen (100 tot 150 m² per appartement), met in totaal 23 parkeerplaatsen. Momenteel wordt nog nagedacht de woonstraat Vierhuizen eventueel te verbinden met de Dorpsstraat om zodoende een tweede ontsluiting voor hulpdiensten te creëren. In het bestemmingsplan krijgt de school voorlopig een maatschappelijke bestemming met wijzigingsbevoegdheid naar 13 woningen en het verlengen van het woonstraatje Vierhuizen.



Figuur 5. Mogelijke invulling vrijkomende locatie Torenven

Uitgangspunt 5

(Voormalige) Bedrijfs- en Agrarische bestemmingen

Het plangebied kent nog een aantal bedrijfs- en agrarische bestemmingen. Daar waar deze activiteiten zijn beëindigd dan wel inmiddels via vrijstelling een andere functie kregen ontstaan (in voorkomend geval) mogelijkheden voor herbestemming. Na sloop doen zich de volgende mogelijkheden voor.

a. Hoek Veilingweg/Stationsstraat.

Op het perceel Stationsweg 22 is een principeplan ingediend voor de bouw van 5 appartementen met 8 parkeerplaatsen in een parkeerkelder (ontsluiting vanaf de Veilingweg).

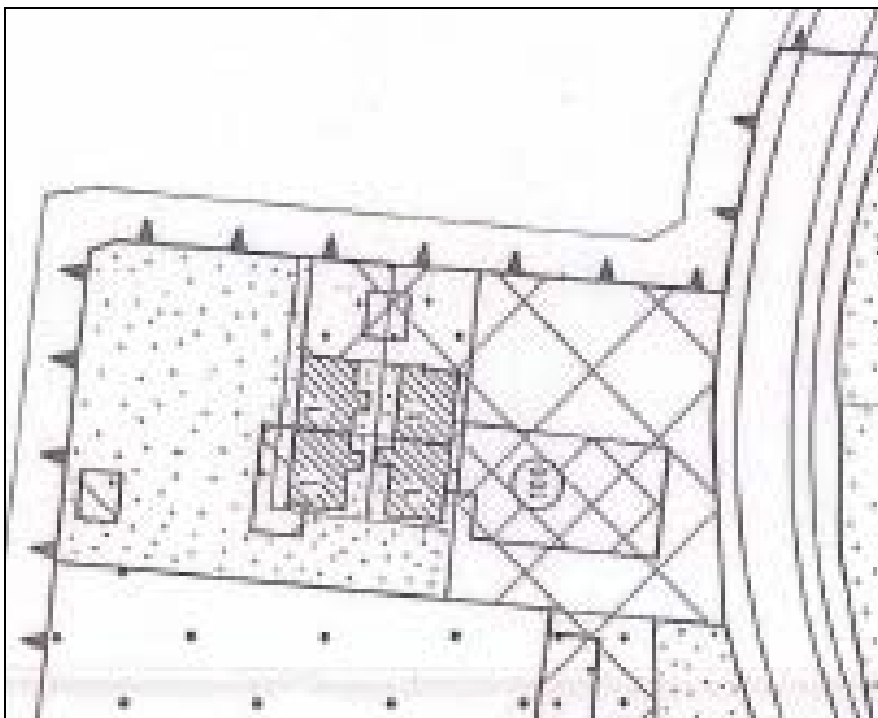
De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 10 meter in aansluiting op de schaal van de omliggende bebouwing. Het college wenst een anterieure overeenkomst met de eigenaar aan te gaan, waarbij ook een gedeelte van het terrein wordt overgedragen aan de gemeente om een betere verkeerssituatie (fietspad) te verkrijgen. Hiervoor dienen een aantal onderzoeken plaats te vinden om dit plan bij recht in te bestemmen.



Figuur 6. Ontwerp appartementencomplex Stationsstraat 22

b. Oostwal 40-46

De bestaande loods nabij Oostwal 40-46 is ruimtelijk - in relatie tot de daarbij gelegen 4 woningen - geschikt voor vervangende woningbouw met twee geschakelde woningen. In het bestemmingsplan is deze mogelijkheid opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid de huidige bedrijfsbestemming volgens onderstaand figuur).



Figuur 7. Oostwal 40-44 in bestemmingsplan Oude Kern, na 2e herziening

Uitgangspunt 6

Tankstation Dorpsstraat 158

Binnen het dorpsgebied van Warmenhuizen staat bij een bestaande winkel een tankstation (zelftankservice) voor de verkoop van brandstoffen, zonder LPG aan het wegverkeer. De inrichting voldoet aan de geldende milieunormen en kent een gemiddeld niveau van naleefgedrag en overtredingsrisico. In het bestemmingsplan "Oude Kern", na 2^e herziening is de vestiging bij recht bestemd. Verplaatsing is gewenst, omdat bij calamiteit een invloedsgebied van 800 m bestaat met veiligheidsrisico's. Hoewel pogingen zijn ondernomen voor een vestiging op een bedrijventerrein ziet het er niet naar uit, dat binnen de planperiode verplaatsing een realiteit is. Daarmee zet het huidige veiligheidsniveau zich voort. Het restrisico, dat bij incidenten de effecten niet bestrijdbaar zijn binnen de gemeentelijk beschikbare capaciteit van rampenbestrijding acht het gemeentebestuur niettemin aanvaardbaar. Het tankstation is in dit bestemmingsplan dan ook inbestemd.

Uitgangspunt 7

Groengebieden conform Structuurvisie

Ten westen van De Fuik ligt een tweetal open gebieden (zie onderstaand figuur). Ook ten oosten van het Zwartepad en ten noorden van De Helling (zie onderstaand figuur) ligt een open gebied. Al deze gebieden zijn in de Structuurvisie aangemerkt als bestaande groenstructuren. Conform de Structuurvisie hebben deze percelen een groenbestemming.



Figuur 8. Fragment gebieden ten westen van De Fuik



Figuur 9. Fragment gebieden ten oosten van het Zwartepad

Uitgangspunt 8

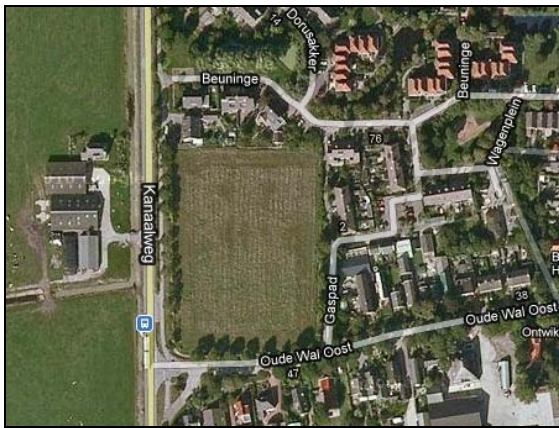
Groengebied Zwartepad/zuidzijde De Helling

Ten oosten van het Zwartepad en ten zuiden van De Helling (zie bovenstaand figuur) ligt een open gebied dat in de Structuurvisie als bestaand woongebied is aangemerkt (zie paragraaf 3.3.1.). Omdat dit gebied als waardevolle afwisseling met het bebouwd gebied wordt gezien, is dit gebied in dit bestemmingsplan een groenbestemming gegeven.

Uitgangspunt 9

Groengebied Kanaalweg/Oudewal

Ten oosten van de Kanaalweg en ten noorden van de Oudewal ligt een open gebied (zie figuur 14). Dit is in de Structuurvisie opgenomen als bestaand woongebied (zie figuur 4). Ook voor dit gebied geldt dat dit open gebied als waardevolle afwisseling met het bebouwd gebied wordt aangemerkt en tevens gezien kan worden als overgang naar het buitengebied. De waarde van het open gebied is hier wel van een mindere orde dan bij de voorgaande uitgangspunten; het terrein ligt tegen de westrand van het plangebied in aansluiting op de veertig jaar geleden gerealiseerde uitbreidingswijk West.



Figuur 10. Fragment gebied ten oosten van de Kanaalweg

Recent heeft de gemeente een ontwikkelingsschets met een 4-tal woningen ontvangen. Een nieuwe ontwikkeling krijgt te maken met de milieucirkel rond de bestaande veehouderij aan de Kanaalweg. Bij het situeren van nieuwe woningen houden we rekening met een milieuf afstand van 100 meter vanaf het emissiepunt van het veehouderijbedrijf. De dichtstbijzijnde woning van derden bevindt zich op 60 meter van het emissiepunt van het veehouderijbedrijf. Het respecteren van een redelijke milieuf afstand zal invloed hebben op situering en aantal van de woningen. Vooralsnog gaat dit bestemmingsplan uit van een groenbestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar maximaal 4 woningen.

5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Bij een verantwoord bestemmingsplan dient de gemeente de aspecten te onderzoeken die van invloed kunnen zijn op de toelaatbaarheid van bestemmingen. Ook het herbestemmen van bestaande functies en bebouwingmogelijkheden moet verantwoord zijn. Vooraf zal daarom onderzocht moeten worden of de bestemmingen “haalbaar” zijn. Vanuit een aantal aspecten kunnen randvoorwaarden en belemmeringen naar voor komen. Deze aspecten hebben vooral betrekking op water, milieuhinder, veiligheid, als ook ecologie en archeologie.

Qua nieuwe ontwikkelingen is de locatie Stationsweg 22 met de bouw van 5 appartementen rechtstreeks in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast zijn een viertal locaties met een wijzigingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan opgenomen:

- Dorpsstraat 54 (Torenven) met 6 rijenwoningen en 7 appartementen;
- Oostwal 40-44 met 2 geschakelde woningen;
- Kanaalweg/Oudewal met 4 vrijstaande woningen;
- Een passende woning ter hoogte van de Stationsstraat 14.

5. 2. Water

Een belangrijke wettelijke verankering van de relatie tussen het bestemmingsplan en de waterhuishouding vond plaats in 2003, toen de zogenaamde watertoets in het Bro werd opgenomen. De watertoets is het hele proces vanaf vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan houdt de verplichting tot het opstellen van een watertoets in dat in een vroegtijdig stadium van planvorming overleg plaatsvindt met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) over de consequenties van het bestemmingsplan ten aanzien van de waterhuishouding en de te nemen waterhuishoudkundige maatregelen. De opmerkingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Het voorliggende plan bevat voor het grote deel een conserverende regeling. De bestaande waterlopen die van belang zijn voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit, worden in het bestemmingsplan bestemd tot "Water".

Het beleid van de PWN Waterbedrijf Noord-Holland is erop gericht dat zij de kwaliteit van het drinkwater wil verbeteren door hogere stroomsnelheden in het leidingstelsel te bevorderen. Dit wordt bereikt door het toepassen van kleinere leidingdiameters. Het gevolg hiervan is een lagere capaciteit van de wateropbrengst, waardoor de capaciteit van bluswater terug loopt. Daarom zullen in nieuwe situaties andere vormen van bluswatervoorziening noodzakelijk zijn. Een primaire bluswatervoorziening moet voorzien in vol-

doende waterlevering die te allen tijde direct opvraagbaar is. De kwaliteit van het water moet zódanig zijn dat er geen schade aan de bluspomp kan ontstaan. Om de gemeente Harenkarspel op de landelijke kaart te zetten, is onderzoek naar een “grijs” waterleidingnet aan te raden, zowel vanuit milieutechnisch oogpunt als ook vanuit veiligheidsoverwegingen. Hierdoor kan, naar de toekomst toe, worden voorzien in een gescheiden waterleidingnet ten behoeve van diverse gebruikers. De brandweer kan gebruik maken van voldoende bluswater zonder het kostbare drinkwater te gebruiken. Het waterleidingnet kan met een kleinere diameter worden gerealiseerd waardoor de kosten lager worden en de kwaliteit wordt verhoogd doordat er een hogere (water)snelheid kan worden toegepast. Een grijs waterleidingnet kan tevens door de diverse afnemers worden gebruikt voor het besproeien van tuinen, auto's wassen, toiletspoelen en dergelijke.

In het kader van de watertoets is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier advies gevraagd. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat bij het te hanteren compensatiepercentage voor toename van het verhard gebied een ondergrens geldt van 800 m². Bij geringere oppervlakte dan 800 m² verlangt het Hoogheemraadschap geen compenserende maatregelen.

5. 3. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Aan de Stationsweg 22 wordt gedacht aan de bouw van 5 appartementen. Gezien het bestaande gebruik (wonen) valt bodemvervuiling niet te verwachten. Aan de oostzijde van het plangebied zal door middel van een wijzigingsbevoegdheid een gedeelte van het agrarisch gebied worden gewijzigd naar een woonbestemming ten behoeve van 316 woningen. Ook hier wordt gezien het langdurig gebruik als agrarische grond bodemvervuiling niet verwacht. Ook voor de overige gebieden waar met een wijzigingsbevoegdheid wonen mogelijk wordt gemaakt, valt gezien het bestaand gebruik bodemvervuiling niet te verwachten. Voor al deze gebieden geldt dat op grond van de Wet bodembescherming bij de nieuwbouw aangetoond dient te worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn. Bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Zo mogelijk worden de resultaten van een bodemonderzoek met betrekking tot de locatie Stationsweg 22 in de toelichting van dit bestemmingsplan meegenomen.

5. 4. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* dient bij plannen verantwoording afgelegd te worden over de geluidhinder van wegverkeer. De doelstelling van de overheid is dat het aantal door geluid gehinderde burgers bij nieuwe ontwikkelingen niet toeneemt. In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige gebouwen. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen.

Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een bestemmingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

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

Volgens de regels van de *Wet geluidhinder* is de gemeente hier niet verplicht een akoestische verantwoording af te leggen.

De Warmenhuizerweg, Kanaalweg en de Veilingweg zijn binnen de bebouwde kom 50 km/uur wegen en buiten de bebouwde kom 80 km/uur wegen. De Stationsstraat, Dergmeerweg, Moorsmeer, Oude Wal West en de Trambaan zijn binnen de bebouwde kom 50 km/uur wegen en buiten de bebouwde kom 60 km/uur wegen. De doorgaande wegen in het plangebied zijn 50 km/uur wegen. Een aantal woongebieden is aangewezen als gebieden waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Met uitzondering van 30 km/uur wegen zijn alle wegen geluidsgezoneerde wegen.

Voor de geplande nieuwbouwwoningen aan de Stationsweg 22 dient door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Mocht de geluidsbelasting op de woningen hoger zijn, dient afgewogen te worden of een Hogere waarde toegestaan kan worden.

Voor de woningbouwplannen die door middel van een wijzigingsbevoegdheid in dit plan zijn benoemd geldt dat bij uitwerking aangetoond moet worden dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Voor een aantal woningen langs deze wegen zijn beschikkingen afgegeven Hogere grenswaarden wegverkeerslawaaï Warmenhuizen Gemeente Harenkarspel.

5. 5. Milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt inzicht geboden in de milieusituatie van bedrijven. Dit is in het belang van het verantwoord bestemmen van gevoelige functies in relatie tot hinderveroorzakende functies. Het gaat niet alleen om inzicht in de milieubelasting van bedrijven in het plangebied zelf, maar ook om bedrijven in de omgeving, die mogelijk van invloed zijn op gevoelige functies in het plangebied.

Bij de verantwoording ten opzichte van nabije woonfuncties hanteert de gemeente de milieuzonering van bedrijven van de VNG. Ten behoeve van het behoud van leefbaarheid en milieukwaliteit, is door de VNG het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld.

Het systeem wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen, met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies als wonen en hinderlijke functies planologisch te garanderen.

Denk daarbij aan hinder van verkeer, geluid of geur.

De VNG hanteert een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld voor een omgevingstype 'rustige woonwijk'. Een dergelijk omgevingstype is een omgeving die ingericht is volgens het principe van functiescheiding (bijvoorbeeld woonwijk versus bedrijventerrein). Warmenhuizen en vooral die gebieden langs de hoofdinfrastructuur, is echter te kenmerken als een omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype kent een matig tot sterke functiemenging. Voor dit soort omgevingstype wordt een reductie van de richtafstand toegepast, waardoor voor categorie 1 en 2 een richtlijnafstand van respectievelijk 0 en 10 meter kan worden gehanteerd.

De brandweerkazerne in Warmenhuizen kent een zwaardere milieucategorie (milieucategorie 3.1.). De brandweerkazerne wordt apart in het bestemmingsplan aangeduid. Alle overige binnen het plangebied gelegen bedrijven hebben een maximale milieucategorie 2. Deze bedrijven krijgen allen een bedrijfsbestemming met een maximale milieucategorie 2. Al deze bedrijven liggen in een gebied dat te kenmerken is als gemengd gebied. Omdat deze alle in het omgevingstype 'gemengd gebied' liggen kan hier een reductie van de benodigde richtafstand van 30 meter naar 10 meter plaatsvinden. Deze bedrijven passen daarom binnen de bestaande bebouwing in Warmenhuizen.

Sporthal VIOS aan de Doorbraak 18 kent een hinderzone (geluid) van 50 meter (milieucategorie 3.1.) In het bestemmingsplan is de bestaande situatie inbestemd. Ook de tennisbanen en het voetbalveld kennen (met verlichting) een milieucategorie 3.1. met een hinderzone (geluid) van 50 meter. Ook deze zijn in het bestemmingsplan als bestaande situatie inbestemd.

Buiten het plangebied ligt aan de zuidzijde van Warmenhuizen het bedrijventerrein Warmenhuizen-Zuid. Langs de bestaande bebouwing is een aantal bedrijven gesitueerd, die op grond van richtlijnen op het gebied van milieuzonering tussen bedrijven en woningen minder passend zijn ten opzichte van de bestaande woningen in dit bestemmingsplan. Als passend zijn hier aan te merken bedrijven tot milieucategorie 2 zoals opgenomen in de basiszoneringslijst in de brochure Bedrijven en Milieuzonering. Deze situatie is in de loop van de tijd als zodanig ontstaan. Deze bedrijven zijn in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen met een aparte aanduiding opgenomen, zodat bij bedrijfsbeëindiging een soortgelijk of minder milieubelastend bedrijf ervoor in de plaats terugkomt. Dit zijn het groenten- en fruitverwerkend bedrijf Vezet bv (volgens de basiszoneringslijst uit de brochure Bedrijven en Milieuzonering milieucategorie 4.2. zijnde een groenten- en fruitconservenfabriek met drogerij). Vezet gaat uit van uitbreiding in zuidelijke richting. Dit is meegenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daarnaast is er aan de Bregweid 18 een autobedrijf gevestigd met een milieucategorie 3.1. Dit is in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen apart bestemd. Tot slot zit aan de Oudewal 21 het bouwbedrijf De Nijs.

Dit bedrijf is een bouwbedrijf met een grotere bedrijfsoppervlakte dan 2.000 m² en heeft daardoor een milieucategorie 3.2. De Nijs heeft plannen het kantoorgedeelte te vernieuwen aan de voorzijde richting de bestaande woonomgeving in Warmenhuizen, waarmee enige geluidsafschermde werking ontstaat richting de woonomgeving. Aan de noordwestzijde van Warmenhuizen ligt het bedrijventerrein Warmenhuizen-Noordwest. Hier bevindt zich één bedrijf met een milieucategorie 3.1. Het betreft hier een garagebedrijf (met spuitinrichting). Ook dit bedrijf is in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen apart aangeduid.

Op het gebied van milieuzonering bedrijven zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5. 6. Externe veiligheid

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (groten-deels) in werking getreden. De risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico (PR);
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico (GR).

Binnen het plangebied bevinden zich volgens de risicokaart Noord-Holland geen risicovolle bedrijven.

Bij de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof is betrokken, wordt gesproken over het plaatsgebonden risico, afgekort PR. Het PR is uit te drukken in een contour (daarbinnen is de kans groter dan één op de miljoen), die op een kaart weergegeven kan worden. Naast het PR wordt het groepsrisico (GR) onderscheiden. Het GR bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het GR is niet uit te drukken in een contour, doch slechts in een grafiek, waarbij de zogenaamde oriëntatiewaarde maatgevend is. Het gaat zowel bij het PR als het GR dus uitsluitend om dodelijke slachtoffers: voor gewonden bestaan geen afzonderlijke criteria in de regelgeving.

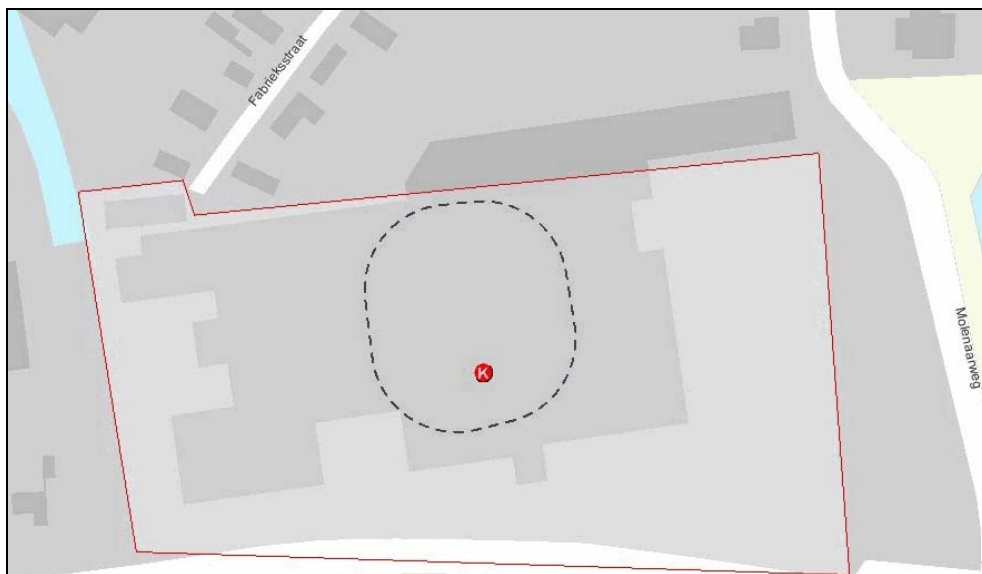
Op de risicokaart provincie Noord-Holland zijn in het plangebied de volgende kwetsbare objecten en in of nabij het plangebied de volgende risicovolle objecten opgenomen.

Kwetsbare objecten:

- Woonvoorziening De Ploeg, 't Lange Weidje 5 (wooncomplex met niet-zelfredzame bewoners)
- OBS De Torenven, Dorpsstraat 54
- RK Basisschool Sint Barbara, Dorpsstraat 35
- RK Basisschool Sint Vincentius, Doorbraak 9
- RK Basisschool Theresia, Dorpsstraat 173
- Bejaardenoord Fatimahof, Fatimahof 17
- Bejaardenoord Angelapark, Pastoor Willemsestraat 2
- NH Kerk Warmenhuizen, Dorpsstraat 93 (>250 personen)
- RK Kerk H.H. Ursula en Gezellinnen, Dorpsstraat 177 (>250 personen)
- Rest.-Partycentr. "De Moriaan", Dorpsstraat 153 (café, discotheek, restaurant, 250 – 500 personen)
- Cafe-Bar "De Ooievaar, Dorpsstraat 186 (250 - 500 personen)
- Dorpshuis Warmenhuizen, Dorpsstraat 126 (buurthuis, ontmoetingscentrum, wijkcentrum, > 250 personen)
- Sporthal VIOS, Doorbraak 18 (sporthal, stadion, 250 - 1000 personen)

Risicovolle objecten:

- VEZET Groente- en fruitverwerking (excl. vervaardiging van sap), Deb-bemeerweg 2 (Machinekamer met 850 kg ammoniakinstallatie met een risicoafstand PR 10-6 van 25 meter, geheel gelegen op eigen terrein, zie onderstaand figuur). VEZET ligt buiten het plangebied.



Figuur 11. Risicocontour VEZET op eigen terrein

In of nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Het groente- en fruitverwerkend bedrijf VEZET met haar 850 kg ammoniakinstallatie in de machinekamer is geen Bevi-inrichting maar kent wel een risicocontour. Deze is geheel binnen eigen terrein en dus buiten het plangebied gelegen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Een mogelijkheid voor gemeenten om de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg aan te pakken, is het transport te routeren. Routeren houdt in dat wegen worden aangewezen waarover routeplichtige stoffen uitsluitend mogen worden vervoerd. Vervoerders van routeplichtige stoffen zijn verplicht zich te houden aan de routing. Er is momenteel geen route vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen binnen de gemeente Harenkarspel. Binnen de bebouwde kom is het transport van gevaarlijke stoffen niet toegestaan, tenzij het bestemmingsverkeer betreft. Bestemmingsverkeer kan de gemeente niet verbieden. Zij kan, in het belang van de bescherming van de burger, wel een voorkeursroute uitspreken. De gemeente kan dit vastleggen door middel van een convenant met de vervoerder van de gevaarlijke stof of door middel van routing.

Transporteurs van niet-routeplichtige stoffen hoeven zich niet te houden aan een routing, maar dienen wel de bepalingen in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen te eerbiedigen, zoals het zo veel mogelijk vermijden van de bebouwde kom. De gemeente kan niet-routeplichtige stoffen echter ook reguleren. Dit kan met behulp van convenanten. Niet-routeplichtige stoffen kunnen niet alsnog worden gerouteerd in een Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Gemeenten zijn overigens niet verplicht te routeren, maar kunnen daarvoor kiezen.

Voor de gemeente Harenkarspel is het nemen van beheersmaatregelen om het vervoer van gevaarlijke stoffen binnen de eigen gemeentegrenzen in goede banen te leiden, gezien het bescheiden risicoprofiel van de gemeente niet direct noodzakelijk. Het wettelijke kader, zoals de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs) biedt voldoende basis. Hierin staat dat transporteurs van gevaarlijke stoffen vanaf een Rijksweg of aangewezen provinciale weg de kortste weg moeten nemen naar een bestemming binnen de bebouwde kom.

Kabels en leidingen

Het Besluit houdende milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb vervangt de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie (1991).

In het Bevb is geen sprake meer van veiligheids-/bebouwings- en toetsingsafstanden zoals deze werden voorgeschreven in de circulaires.

Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdaardgastransportleidingen, straalpaden of beheersstroken waar rekening mee moet worden gehouden.

Externe veiligheid met betrekking tot inrichtingen en kabels en leidingen levert voor de uitvoering van dit bestemmingsplan geen belemmeringen op.

5. 7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die samen bekend staan onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. De Wet luchtkwaliteit bestaat uit de volgende wet, AmvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarop gebaseerde Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) worden ruimtelijk-economische besluiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wm een grenswaarde bevat, niet langer individueel getoetst aan die grenswaarden.

Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is de vertaling gemaakt van 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Voor woningbouw staat 3% bijvoorbeeld gelijk aan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL is per 1 augustus 2009 van kracht geworden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden zoals aangegeven in bijlage 2 van de Wm worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In het NSL is opgenomen welk typen projecten “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen ¹⁾.

In december 2008 is een Nota Luchtkwaliteit gemeente Harenkarspel opgesteld. Hierin wordt geconcludeerd dat uit de, in het kader van deze rapportage, uitgevoerde berekeningen blijkt dat er binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Harenkarspel geen knelpunten met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn. Opgemerkt moet worden dat hoewel er maar een beperkt aantal wegen is doorgerekend, dat de uitkomsten van de doorgerekende wegen wel een representatief beeld geven van de luchtkwaliteit in de gehele gemeente. De Nota Luchtkwaliteit gemeente Harenkarspel is als **bijlage 1** opgenomen in dit bestemmingsplan.

De conclusie met betrekking tot luchtkwaliteit is dat gezien het beperkte aantal woningen dat aan het plangebied wordt toegevoegd in het plangebied de grenswaarden niet worden overschreden. Er hoeven geen lokale maatregelen te worden getroffen tot het verbeteren van de luchtkwaliteit. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hiermee zal het bestemmingplan voldoen aan de *Wet milieubeheer* ten aanzien van luchtkwaliteit en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

¹⁾ Akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt; inrichtingen die uitsluitend of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw; permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen; permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 0,7 hectare; kinderboerderijen.

5. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Het Europese Verdrag van Valletta, in 1992 op Malta ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, heeft tot doel het veiligstellen van het Europees erfgoed. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*.

De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Een planologische bescherming wordt gegeven aan terreinen waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn. Rijk, provincie en gemeente hebben hiervoor onderzoek gedaan en geven voor de bescherming een richting aan.

Archeologische resten spelen een rol in de gemeentelijke planvorming. Voor de terreinen van grote en zeer grote archeologische waarde, wordt een beschermende regeling opgenomen. Ook bij wijzigingsbevoegdheden zal het aspect archeologie in de beoordeling moeten worden meegenomen, waarbij het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid een handvat is.

In de Beleidsnota Cultuurhistorie wordt ingegaan op de wijze van omgaan met cultuurhistorisch waardevolle elementen. Voor Warmenhuizen is ervoor gekozen de stolpen met een woonfunctie een aparte bestemming te geven. Daarnaast hebben stolpen met een andere functie een aanduiding 'karakteristiek' gekregen, net als de overige op de Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-lijst opgenomen objecten

5. 9. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Sinds oktober 2005 is de gewijzigde *Natuurbeschermingswet* van kracht. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als EHS of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- of Habitatrichtlijn (VHR).

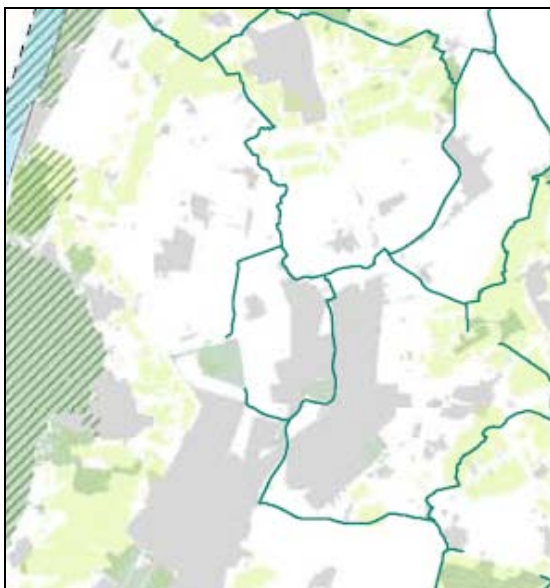


Figuur 1. Verordeningkaart 2 behorende bij artikel 6 provinciale verordening met betrekking tot Natuur- en landschapsbescherming, Nationale landschappen en Rijksbufferzones

- EHS-land
- EHS-water
- Weidevogelgebied
- Ecologische Verbindingszone

De *Vogelrichtlijn (VR)* is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De *Habitatrichtlijn (HR)* is gericht op het in stand houden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna.

De themakaart 'Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden' die in de provinciale Structuurvisie is opgenomen, wijkt voor Warmenhuizen niet af van de kaart die opgenomen is bij artikel 6 van de provinciale verordening. Wel is op deze kaart te herkennen het op circa 3 km ten zuidwesten van Warmenhuizen gelegen Natura 2000-gebied Schoorlse Duinen.



Figuur 2. Themakaart Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden

- //// Natura2000-gebied
- //// Nationaal park
- EHS *
- EHS grote wateren
- Ecologische verbinding
- > Robuuste verbinding
- Weidevogelleefgebied
- Transformatiegebied - meervoudig

Voor wat betreft de ecologische aspecten, kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet in de invloedssfeer ligt van een Speciale Beschermingszone of van de EHS. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt geen afbreuk gedaan aan de instandhoudingsverplichting van enig Vogelrichtlijngebied.

Flora- en faunawet (soortenbescherming)

Bij de soortenbescherming is de *Flora- en faunawet* van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aangewezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, hopen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen van dieren te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De *Flora- en faunawet* gaat uit van het 'nee, tenzij'-beginsel. Dit betekent dat het Rijk onder voorwaarden een ontheffing van de verbodsbepalingen kan verlenen voor de versterking van de genoemde soorten.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Uit algemene ecologische verkenningen blijkt dat in een dergelijk plangebied in de oudere bebouwing mogelijk vleermuizen kunnen voorkomen. Activiteiten die een bedreiging vormen voor vleermuizen, zijn zonder ontheffing op grond van de *Flora- en faunawet*, niet toegestaan.

De beoogde nieuwbouw aan de Stationsweg 22 vindt plaats op een bestaand terrein. Aangezien hier een bouwwerk zal worden gesloopt, dient door middel van ecologisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen strijdigheid met de uitgangspunten van de *Flora- en faunawet* ontstaan. Voor de gebieden met een wijzigingsbevoegdheid dient bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid een quickscan te worden uitgevoerd.

Voor wat betreft de *Flora- en faunawet* kan geconcludeerd worden dat voor wat betreft het conserveren karakter van het plangebied op grond van de *Flora- en faunawet*, naar de huidige inzichten, er geen belemmering aanwezig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning wordt door de gemeente aan de initiatiefnemer zo nodig gewezen op de noodzaak van onderzoek en mogelijk een aanvraag tot ontheffing op grond van de *Flora- en faunawet*.

6. JURIDISCHE PLANREGELING

6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies verkend, de gewenste ontwikkelingen onderzocht en de uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van het toelaten van ontwikkelingen aan de orde gesteld. Tevens zijn de randvoorwaarden vanuit de omgevingsaspecten onderzocht, die al dan niet kunnen gelden voor het herbestemmen van de functies.

Met het vaststellen van de uitgangspunten en de randvoorwaarden, heeft de beleidskeuze voor de regeling in het plan gestalte gekregen. Deze keuze krijgt haar juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen, zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

Het bestemmingplan valt onder de Wro, die per 1 juli 2008 gewijzigd is. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP is per 1 januari 2010 verplicht volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

6. 2. Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in drie delen.

In de "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de "Bestemmingsregels" zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende wijzigingsregels.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

- Agrarisch - Cultuurgrond

Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Deze zijn gelegen aan de noord- en oostzijde van Warmenhuizen. Deze cultuurgronden zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd. Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. De bestaande veldschuur aan de Dergmeerweg is door middel van een aanduiding opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding volkstuinen zijn volkstuinen toegestaan.

- Bedrijf

De aanwezige bedrijven in Warmenhuizen zijn onder deze bestemming gebracht. In principe zijn uitsluitend bedrijven die zijn genoemd onder de categorieën 1 en 2 in de bij de regels opgenomen Bedrijvenlijst toegestaan. Uitzondering hierop is de brandweerkazerne, die in een hogere categorie valt. Deze is specifiek aangeduid. De bedrijfswoningen zijn op de verbeelding weergegeven. De maximale goot- en bouwhoogtes van de gebouwen zijn weergegeven op de verbeelding. Op het bestaande bedrijf aan de Oostwal 40-46 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen de bedrijfsbestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van 2 woningen.

- Bedrijf - Nutsvoorziening

De voor Bedrijf - Nutsvoorziening aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en terreinen.

- Gemengd

Langs de Dorpsstraat zijn een aantal functies opgenomen binnen de bestemming Gemengd. De gronden met de bestemming Gemengd zijn bedoeld voor wonen (al of niet in combinatie met beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis en mantelzorg), detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. In de bestemming Gemengd zijn geen bedrijven en horeca toegestaan.

- Groen

Groenstroken in het dorp hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Bermen en dergelijke zijn niet als 'Groen' bestemd, maar zijn bestemd conform de naastgelegen wegen, dus als 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf'. Op het groenperceel op de hoek Kanaalweg/Oudewal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bouw van een viertal woningen.

- Horeca

De bestaande horecapanden in Warmenhuizen hebben de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming zijn verschillende soorten horecabedrijven mogelijk (tot en met categorie 3). De maximale toegestane bouwhoogte van het gebouw is op de verbeelding aangegeven.

- *Maatschappelijk*

Gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals de kerken en scholen zijn onder de bestemming 'Maatschappelijk' gebracht (opgenomen in bijlage 2 van de regels).

De regeling is primair afgestemd op de aanwezige bebouwing; voor zover ruimtelijk passend, kan binnen het bouwvlak uitbreiding of verbouw plaatsvinden. Op de locatie van de openbare basisschool aan de Torenven (locatie Dorpsstraat 54) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming maatschappelijk te wijzigen ten behoeve van 13 woningen en het verlengen van het woonstraatje Vierhuizen.

- *Maatschappelijk - Begraafplaats*

De begraafplaatsen aan de Pastoor Willemsestraat en Veilingweg zijn in overeenstemming met het gebruik bestemd. Gebouwen dienen in het bouwvlak te worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

- *Sport*

De sportvoorzieningen aan de Doorbraak hebben overeenkomstig het gebruik de bestemming 'Sport'. De aanwezige gebouwen zijn binnen een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak wordt de maximale bouwhoogte op de verbeelding weergegeven. Daarbuiten mag per bestemmingsvlak nog 200 m² aan gebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte buiten het bouwvlak bedragen respectievelijk maximaal 3 en 5 meter.

- *Verkeer - Verblijf*

De straten zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. De straten gelegen in de bestemming Woongebied hebben vanuit leefbaarheid en verkeersveiligheid een 30-km-regime. Voor bebouwing in de vorm van wachthuisjes (abri's) e.d. is geen specifieke regeling getroffen. Deze kunnen in het algemeen op grond van de Wabo en het Bor zonder omgevingsvergunning worden gerealiseerd. Ook klein buurtgroen (bermen) en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken. Openbare paden die deel uitmaken van de woonomgeving en in feite alleen bedoeld zijn voor het gebruik van direct aanwonenden, zijn binnen de woonbestemming opgenomen. Het spreekt voor zich dat deze paden toegankelijk blijven en niet bebouwd mogen worden. Incidenteel zijn binnen deze bestemming evenementen mogelijk.

- *Water*

Bepalende waterlopen en de watergangen met een waterhuishoudkundige functie - en in een aantal gevallen ook een ruimtelijke functie -, alsmede een aantal waterpartijen in het groengebied, zijn onder de bestemming 'Water' geregeld.

- *Wonen - 1*

De bestaande woonbebouwing (met uitzondering van de aanwezige stolpen en de planmatig aangelegde uitbreidingswijken) hebben een bestemming Wonen - 1 gekregen.

Deze bestemming lijkt op de bestemming Wonen - 2.

- Wonen - 2

De aanwezige stolpen hebben een aparte woonbestemming gekregen ("Wonen - 2"). Van belang is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristiek van het gebouw. Onder de hoofdkarakteristiek wordt verstaan de hoofdvorm en het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen. De stolpen hebben daarom een strak bouwvlak rond het hoofdgebouw gekregen. Het aantal woningen is per bouwvlak maximaal een woning. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de woning dient te zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 45°. Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is toegestaan mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel en deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². Binnen deze bestemming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een afwijking van de gebruiksregels verlenen en toestaan dat gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg. Bijgebouwen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen van 60 m², bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500 m² of 100 m², bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.

- Wonen - Zorg

De woon-zorgcomplexen Fatima aan de Stationsstraat en Angelapark aan de Pastoor Willemsestraat hebben een aparte bestemming Wonen – Zorg gekregen. Deze bestemming is bedoeld voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van woningen, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen ten behoeve van verzorging en verpleging, met de daarbij behorende tuinen en erven, groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet worden uitgebreid. De goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding weergegeven. De dakhelling van een gebouw zal ten minste 30° bedragen en ten hoogste 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder respectievelijk meer bedraagt.

- Woongebied

De planmatig aangelegde uitbreidingswijken hebben een bestemming „Woongebied“. Het aantal woningen is per bouwvlak op de verbeelding weergegeven. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. De dakhelling van een hoofdgebouw dient ten minste 30° en ten hoogste 60° te bedragen. De voorgevel van de woningen dient volledig in de gevellijn te worden gebouwd.

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis is toegestaan mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel

en deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². Binnen deze bestemming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een afwijking van de gebruiksregels verlenen en toestaan dat gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg. Bijgebouwen dienen ten minste 1 meter achter de voorgevel te worden gebouwd. De oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen van 60 m², bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500 m² of 100 m², bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is. Garageboxen zijn op de verbeelding weergegeven.

- Waarde - Archeologie 1, 2 en 3

De gronden met een zeer grote of grote archeologische waarde, zoals de terpen, hebben respectievelijk de bestemming "Waarde - Archeologie - 1", "Waarde - Archeologie - 2" en "Waarde - Archeologie - 3" gekregen om de waarden te beschermen.

Voor gronden met de bestemming Archeologie - Waarde 1 geldt dat op deze gronden zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

Voor de gronden met de bestemming Archeologie - Waarde 2 geldt dat er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden nodig is bij onder andere aanleg van een verhard oppervlak groter dan 100 m² en als er dieper wordt gegraven dan 35 cm. Tevens moet er in een archeologisch rapport aangetoond worden dat de archeologische waarde voldoende wordt vastgesteld en zal er een toets plaatsvinden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Voor de gronden met de bestemming Archeologie - Waarde 3 geldt dat er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden nodig is bij aanleg van een verhard oppervlak groter dan 500 m² en als er dieper wordt gegraven dan 50 cm. Tevens moet er in een archeologisch rapport aangetoond worden dat de archeologische waarde voldoende wordt vastgesteld en zal er een toets plaatsvinden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan, door middel van een cijfermatige opzet, is voor het grootste gedeelte van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied.

Op het perceel Stationsweg 22 is een principeplan ingediend voor de bouw van 5 appartementen. Het college wenst een anterieure overeenkomst met de eigenaar aan te gaan, waarbij ook een gedeelte van het terrein wordt overgedragen aan de gemeente om een betere verkeerssituatie (fietspad) te verkrijgen. Uitvoering van het plan ligt bij initiatiefnemer. Initiatiefnemer ziet kansen de woningen in de huidige marktsituatie te kunnen verkopen. Aangezien verkoop van de appartementen door initiatiefnemer plaatsvindt, is het plan economische uitvoerbaar.

7. 2. Grondexploitatie

Doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

De gemeente is verplicht om een exploitatieplan vast te stellen indien een planologische maatregel zoals een bestemmingsplan, aangewezen bouwplannen mogelijk maakt, welke onder het huidige planologisch regime nog niet mogelijk waren. Bij de in het plan opgenomen locatie voor 5 appartementen aan de Stationsweg 22 is sprake van een bouwplan waarvoor in beginsel een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeente zal voor het vaststellen van het bestemmingsplan met de eigenaar een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient de gemeenteraad dan ook expliciet aan te geven dat verhaal van kosten anderszins verzekerd is en dat zij derhalve besluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID EN BESTEMMINGS-PLANPROCEDURE

8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan biedt een conserverende regeling voor een bestaand gebied. De mogelijkheden die het plan biedt zijn grotendeels afgestemd op het geldende bestemmingsplan, perceelsgebonden van karakter en kleinschalig van aard. Het plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij maatschappelijke belangen geschaad kunnen worden.

Ook doorloopt het bestemmingsplan de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

8. 2. Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Warmenhuizen aan de hierna genoemde instanties verstuurd.

- N.V. Nederlandse Gasunie
- Provincie Noord-Holland
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
- Gemeente Langedijk
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In **bijlage 2** zijn de overlegreacties samengevat en voorzien van een reactie. Naar aanleiding van de overlegreacties van de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gaven is het bestemmingsplan aangepast.

8. 3. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 december 2011 tot en met 2 februari 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven. Er zijn 12 inspraakreacties binnengekomen. In **bijlage 2** zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een reactie. Naar aanleiding van een aantal inspraakreacties is het bestemmingsplan aangepast.

8. 4. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Warmenhuizen heeft van 24 mei tot en met 4 juli 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

De Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Warmenhuizen is als **bijlage 3** aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Ook de in het raadsbesluit genoemde Staat van wijzigingen is als **bijlage 4** aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Het bestemmingsplan is hier op aangepast.

Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Warmenhuizen op 25 september 2012 gewijzigd vastgesteld.

===