

Wijzigingsplan De Huisweid Warmenhuizen Gemeente Schagen

Toelichting

Datum: 3 mei 2016

Planidentificatie:

NL.IMRO.0441.WPBED2010HUISWEID-VA01



Opgesteld door:

Swan Art & Build, i.s.m.

Arnold Rabius stedenbouwkundige

Inhoud:

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding tot dit wijzigingsplan	3
2	Huidige situatie.....	5
2.1	Beschrijving van het plangebied	5
2.2	Vigerend bestemmingsplan Bedrijventerreinen	7
3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Beleid provincie	12
3.3	Beleid gemeente	13
4	Planuitwerking De Huisweid	14
4.1	Uitgangspunten voor planuitwerking De Huisweid	14
4.2	Indicatieve schets en massastudie:	15
5	Omgevingsaspecten	18
5.1	Luchtkwaliteit.....	18
5.2	Geluid.....	19
5.3	Bodem	21
5.4	Externe veiligheid	22
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Brandweer:	24
5.7	Natuur en ecologie	26
5.8	Bestaande kabels en leidingen	27
5.9	Waterhuishouding	27
5.9.1	Watertoets:.....	28
5.10	Archeologie.....	29
6	Juridische aspecten	31
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	33
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	33
8	Bijlagen bij de toelichting.....	34
	Bijlage 1: Bodemonderzoek De Huisweid te Warmenhuizen d.d. 23 juli 2015	34
	Bijlage 2: Bureauonderzoek Archeologie De Huisweid te Warmenhuizen d.d. juli 2015	34
	Bijlage 3: Vooroverlegreactie provincie	34
	Bijlage 4: Vooroverlegreactie hoogheemraadschap	34
	Bijlage 5: Reactienota zienswijzen.....	34

Regels Wijzigingsplan Huisweid te Warmenhuizen

Bijlagen bij de regels

Verbeelding Wijzigingsplan Huisweid te Warmenhuizen

1 Inleiding

In opdracht van de provincie Noord-Holland is in 2013 door Buck Consultants International (BCI) onderzoek gedaan naar de behoefte aan bedrijventerreinen in Noord-Holland Noord tot 2020. Uit het onderzoek blijkt dat er een fors overaanbod is aan bedrijventerreinen.

Uit het rapport van 2013 blijkt dat de bedrijventerreinenmarkt in de Kop van Noord-Holland vooral een sterke lokale binding heeft. De toekomstige vraag komt vanuit bedrijven die al in De Kop zitten en door- groeien, verplaatsen, nieuw starten, et cetera.

Een rapportage van de Stec-groep uit februari 2015 , betreft een kwalitatieve verdieping op het Buck- onderzoek uit 2013. Uit het Stec-rapport blijkt dat het onderscheid tussen grootschalige en kleinschali- ge bedrijventerreinen steeds groter wordt. Aan de ene kant hebben fusies, consolidaties en schaalver- groting van bedrijven en bedrijfsvestigingen plaatsgevonden. Hierdoor zijn bedrijven groter geworden. Aan de andere kant is juist een groei zichtbaar van kleine bedrijven door groei van zzp-schap, afslan- king en doorstart van bedrijven.

Bedrijventerrein De Huisweid bestaat voor een deel uit nog uit te geven bedrijventerrein, waarop een wijzigingsbevoegdheid ligt voor transformatie van dit deel van het bedrijventerrein tot een aantrekkelijk woon-werkgebied, en daarmee voor transformatie naar een kleinschalig bedrijventerrein.

Deze wijzigingsbevoegdheid is in 2012 meegegeven aan dit deel van de Huisweid, omdat aan de ran- den van woonwijken, aan ontsluitingswegen, maar ook op bedrijventerreinen behoefte bestaat aan woon-werkwoningen. Dit sluit ook aan bij de bovengenoemde groei van kleine bedrijven.

In Warmenhuizen is op bedrijventerrein Oudevaart een aantal woon-werkpercelen ontwikkeld. De uitgif- te hiervan is zeer voorspoedig verlopen.

De wijzigingsbevoegdheid op De Huisweid betreft het mogelijk maken van ontwikkelingen die ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (2012) nog niet waren uitgekristalli- seerd, doch die binnen de planperiode kunnen worden gerealiseerd. Het betreft een uitgestelde manier van besluitvorming, die niet het karakter heeft van een verplichting, maar van een mogelijkheid, waar- van te zijner tijd gebruik gemaakt kan worden.

Het gaat in de wijzigingsbevoegdheid, volgens de toelichting van het geldende bestemmingsplan, om het mogelijk maken van nieuwe woon-werklocaties, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke struc- tuur en kwaliteiten van de omgeving

1.1 Aanleiding tot dit wijzigingsplan

Ondanks dat er in de kop van Noord-Holland een fors overaanbod is aan bedrijventerrein, is er behoefte is aan kleinschalige bedrijventerreinen met woon-werkpercelen. Dat er veel animo is voor de woon- werkkavels blijkt enerzijds uit de reacties van ondernemers (ca. 20 aanmeldingen in totaal) en ander- zijds uit de vele ondernemers die met name Warmenhuizen rijk is. Warmenhuizen is een echt onder- nemersdorp. Daarnaast zijn er in de gehele gemeente zeer beperkte mogelijkheden voor woon-werk locaties. De Huisweid is op dit moment de enige beschikbare mogelijkheid.

In november 2014 is een gesprek gevoerd met de eigenaar van de grond in De Huisweid en de gemeente over woon-werk. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het wijzigingsplan voor de Huisweid.

Transformatie van een deel van bedrijventerrein De Huisweid naar een kleinschalig aantrekkelijk woon-werkgebied draagt bij aan voldoen aan de vraag naar woon-werklocaties en draagt daarmee ook bij aan een afname van het overaanbod van regulier bedrijventerrein in Noord-Holland Noord.

1.2 Opzet van dit wijzigingsplan

Een wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende beleid en onderzoeken en de vertaling hiervan in het voorliggende wijzigingsplan. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de bestaande situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan en hoofdstuk 3 de beleidskaders. Hoofdstuk 4 de voorgestelde situatie. De omgevingsaspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 5. De hoofdstukken 6, 7 en 8 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied

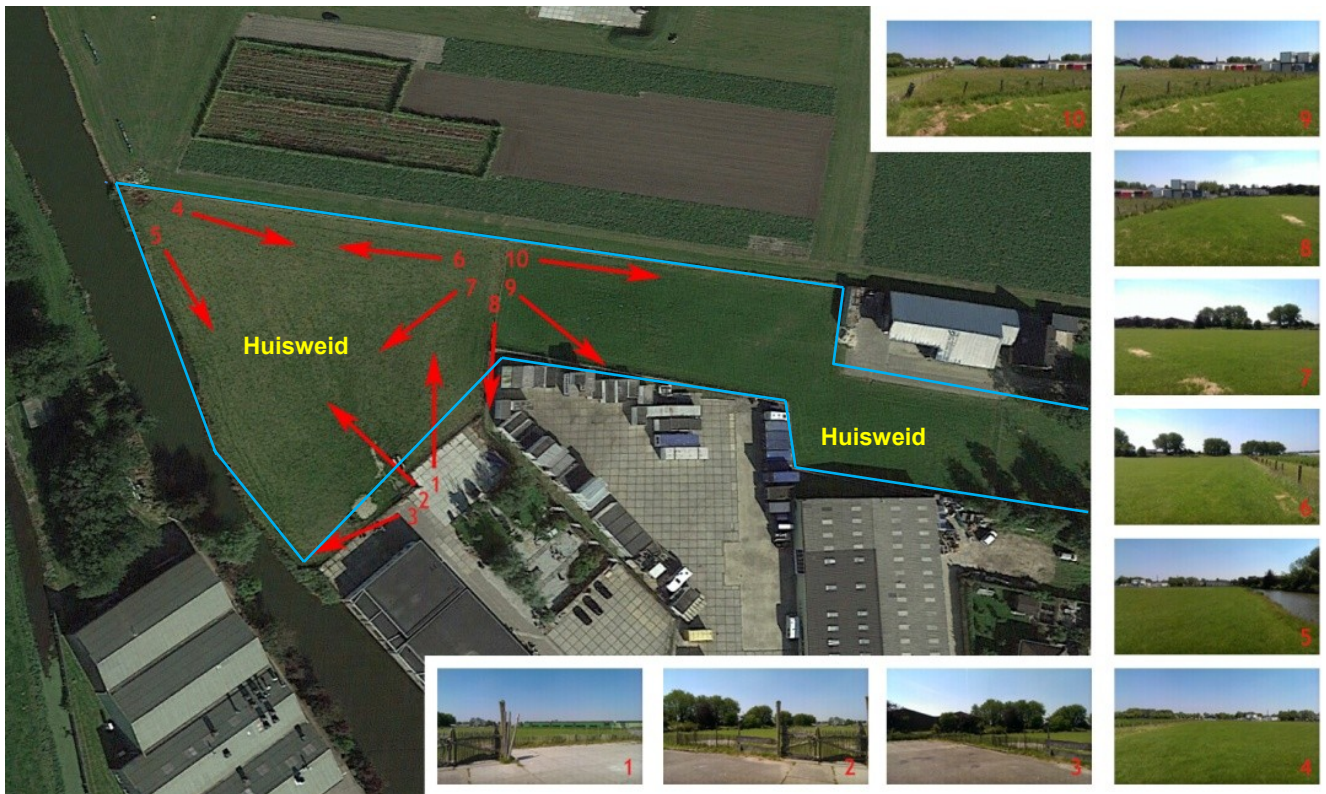


Afbeelding 1. plangebied wijzigingsgebied blauw kader

Het plangebied van dit wijzigingsplan (blauw kader) is onderdeel van Bedrijventerrein De Huisweid. Het plangebied grenst aan De Huisweid en de Veilingweg (rode pijlen).



Afbeelding 2. Zicht op het plangebied vanaf de Veilingweg (streetview)



Afbeelding 3. plangebied wijzigingsgebied blauw kader

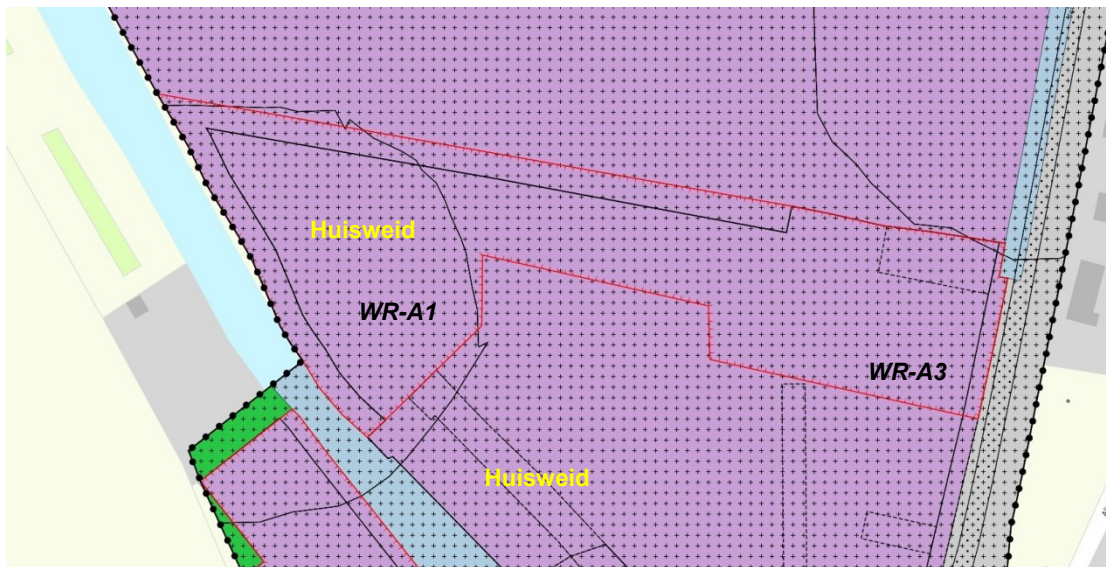
Het plangebied bestaat uit grasland, dat grenst aan het bestaande bedrijventerrein De Huisweid en aan de Veilingweg.

2.2 Vigerend bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Op 6 november 2012 heeft de raad het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' vastgesteld, en op 28 januari 2014 is het bestemmingsplan op onderdelen her vastgesteld. Her vaststellen betrof o.a. het toekennen van de aanduiding "gemengd" op het particulier gedeelte van de straat De Huisweid.

Toelichting van het geldende bestemmingsplan:

Vooraf aan de randen van woonwijken, aan ontsluitingswegen, maar ook op bedrijventerreinen is in sommige gemeenten in de regio Kop van Noord-Holland behoefte aan (en zijn er ruimtelijke mogelijkheden) voor woon-werkwoningen. Daar wordt in dit bestemmingsplan op de Huisweid door middel van een wijzigingsbevoegdheid op ingespeeld



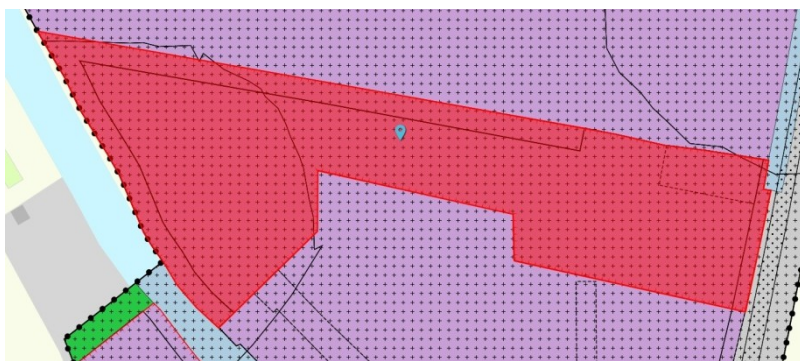
Afbeelding 4. Fragment bestemmingsplankaart: plangebied (rood kader) heeft de bestemming *Bedrijven*

Bovenstaand een fragment van de bestemmingsplankaart. Het plangebied heeft de bestemming [Bedrijventerrein](#) en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 (WR-A1) en 3 (WR-A3).

Binnen het plangebied heeft de bestemming Bedrijventerrein de functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 2 en de functieaanduiding gemengd, en een maximum bouwhoogte van 10meter. Dit betekent dat het plangebied nu volledig met bedrijfshallen mag worden bebouwd.

Het plangebied heeft de Gebiedsaanduiding Wro-zone - wijzigingsgebied 1. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft het toevoegen van de aanduiding bedrijfswoning, zodat per bedrijf, onder voorwaarden een bedrijfswoning mag worden gebouwd.

Met deze wijzigingsbevoegdheid kan worden ingespeeld op de behoefte aan woon- werklocaties in de gemeente.



Afbeelding 5. Fragment bestemmingsplankaart: Wro-zone - wijzigingsgebied 1

Wijzigingsbevoegdheid: artikel 6.5. van de regels

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht ten behoeve van de vestiging van ten hoogste 1 bedrijfswoning per bedrijf, mits;
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1';
 2. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van de omgeving;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. de kavelbreedte aan de zijde van de weg ten minste 20,00 m bedraagt;
 5. er sprake is van goede ontsluiting;
 6. de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsuitoefening;
 7. de inhoud van het bedrijfsgebouw ten minste 1,5 keer de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt;
 8. de bedrijfswoning gelijktijdig met of na de bouw het bedrijfsgebouw wordt gebouwd;
 9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de wijze waarop de wijzigingsregels zijn toegepast in dit wijzigingsplan. Daaruit blijkt dat de voorgestelde wijziging voldoet aan de wijzigingsregels.

	Wijzigingsbevoegdheid	Toepassing in wijzigingsplan
Art. 6.5.a	Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat: a. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt aangebracht ten behoeve van de vestiging van ten hoogste 1 bedrijfswoning per bedrijf, mits;	de aanduiding "bedrijfswoning" is opgenomen op de verbeelding
a.1.	deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1'	<i>De wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1'</i>
a.2.	een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van de omgeving	<i>In deze toelichting is opgenomen indicatieve inrichting, waaruit blijkt dat een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimte-</i>

		<i>lijke structuur en kwaliteiten van de omgeving</i>
a.3.	de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde	<i>Uit de geluidskaart van de gemeente blijkt dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde</i>
a.4.	de kavelbreedte aan de zijde van de weg ten minste 20,00 m bedraagt	<i>de kavelbreedte aan de zijde van de weg bedraagt ten minste 20,00 m</i>
a.5.	er sprake is van goede ontsluiting	<i>Uit de indicatieve inrichtingsschets blijkt dat er sprake is van een goede ontsluiting</i>
a.6.	de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsuitoefening	<i>Uit milieuparagraaf van deze toelichting blijkt dat de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsuitoefening</i>
a.7.	de inhoud van het bedrijfsgebouw ten minste 1,5 keer de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt;	<i>In de bouwregels is vastgelegd, dat de inhoud van het bedrijfsgebouw ten minste 1,5 keer de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt</i>
a.8.	de bedrijfswoning gelijktijdig met of na de bouw het bedrijfsgebouw wordt gebouwd	<i>In de bouwregels is vastgelegd, dat de bedrijfswoning gelijktijdig met of na de bouw het bedrijfsgebouw wordt gebouwd</i>
a.9.	geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden	<i>In deze toelichting is opgenomen een beeldkwaliteitplan waaruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden</i>

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 3



Afbeelding 6. Waarde - Archeologie 1 (rood) en Waarde - Archeologie 3

Op het plangebied liggen de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 3

Bouwregels dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en 3 (WR-A1 en WR-A3)

De voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' en voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Voor '[Waarde - Archeologie 1](#)' geldt dat op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits:

- a. is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. de volgende voorwaarden in acht worden genomen, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten onevenredig kunnen worden verstoord:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of een verplichting tot het doen van opgravingen;
 2. een verplichting het bouwen te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg;
- d. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend door het bevoegd gezag deskundig advies op het gebied van archeologie is gevraagd.

Voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' geldt dat op deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met niet meer dan 500 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken met meer dan 500 m² wordt uitgebreid, maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld;
- c. bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² of minder;
- d. bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m², maar waarbij geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan voldoet aan de in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen opgenomen wijzigingsregels. De geldende dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 3 worden overgenomen in dit wijzigingsplan. Archeologie wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten.

Het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' dat is vastgesteld op 6 november 2012. Voor het Rijksbeleid wordt daarom verwezen naar de [toelichting](#) van het geldende bestemmingsplan.

Voorliggend wijzigingsplan en Rijksbeleid

Het Rijksbeleid, dat een relatie heeft met dit wijzigingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan op 6 november 2012. Dit wijzigingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Rijk.

3.2 Beleid provincie

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' dat is vastgesteld op 6 november 2012. Voor het beleid van de provincie wordt daarom mede verwezen naar de [toelichting](#) van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Voorliggend wijzigingsplan en provinciaal beleid

Het beleid van de provincie, dat een relatie heeft met dit wijzigingsplan, is niet gewijzigd na vaststelling van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen op 6 november 2012.

In dit wijzigingsplan wordt rekening gehouden met het Provinciaal beleid en er is geen strijd met de Provinciale verordening. Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied die (onder voorwaarden) passend is binnen het gemeentelijk beleidskader en ten tijde van het vooroverleg van het geldende bestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie.

Met de combinatie van wonen en werken worden de bedrijfskavels op De Huisweid minder dicht en hoog bebouwd. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van bedrijventerrein De Huisweid in de omgeving.

Provinciaal beleid vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

3.3 Beleid gemeente

Voorliggend wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen' dat is vastgesteld op 6 november 2012. Voor het [beleid van de gemeente](#) wordt daarom mede verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in artikel 6 lid 4 van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk, onder voorwaarden, per bedrijf een bedrijfswoning toe te voegen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

Het gemeentelijke beleid bevat regels en randvoorwaarden voor het opstellen en uitwerken van dit wijzigingsplan, in de vorm van o.a. het geldende bestemmingsplan. Toevoegen van bedrijfswoningen past binnen de wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat bedrijfswoningen niet vallen onder reguliere woningen en daarom het gehele woningbouwbeleid niet van toepassing is op dit wijzigingsplan.

Archeologie wordt getoetst aan de in het geldend bestemmingsplan en in dit wijzigingsplan opgenomen dubbelbestemmingen voor Waarde – Archeologie 1 en 3. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing van de bedrijfswoningen in de omgeving.

Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

4 Planuitwerking De Huisweid

De Huisweid is een van de oudere stukjes bedrijfsgebied in Warmenhuizen. Warmenhuizen is van oorsprong een echt agrarisch dorp, na 1970 kwam er veel nieuwbouw waar vooral forensen wonen. Warmenhuizen was tot 1990 een zelfstandige gemeente. Tussen 1990 en 2013 lag het dorp in de gemeente Harenkarspel, deze is samen met Zijpe en Schagen samen gegaan tot de nieuwe gemeente Schagen.

4.1 Uitgangspunten voor planuitwerking De Huisweid

De uitgangspunten voor dit wijzigingsplan zijn opgenomen in de wijzigingsregels.

Wijzigingsregels:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 1';
2. een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing wordt gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en kwaliteiten van de omgeving;
3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
4. de kavelbreedte aan de zijde van de weg ten minste 20,00 m bedraagt;
5. er sprake is van goede ontsluiting;
6. de omliggende bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsuitoefening;
7. de inhoud van het bedrijfsgebouw ten minste 1,5 keer de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt;
8. de bedrijfswoning gelijktijdig met of na de bouw het bedrijfsgebouw wordt gebouwd;
9. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

In de toelichting van dit wijzigingsplan is een indicatieve verkaveling en ontsluiting opgenomen, die voorafgaand aan het indienen van individuele aanvragen om te bouwen, uitgewerkt zal worden tot een definitief verkavelingsplan en een plan voor bouw rijp maken.

Diverse disciplines hebben een middels een Quick scan een aantal aanvullende uitgangspunten genoemd voor de technische inrichting en uitwerking van het plangebied. Deze aanvullende uitgangspunten zullen in het kader van de definitieve verkaveling en bouwrijp maken worden uitgewerkt. Onderstaand een overzicht van de aanvullende uitgangspunten.

- Beheer & onderhoud: Er gaan geen gronden naar de gemeente. De bedrijven beheren de ontsluitingswegen. De gemeente geeft hiervoor de onderstaande adviezen en uitgangspunten:
- Geen molgoot in het midden toepassen, dit i.v.m. kapot rijden;
- Opstelplaats vuilcontainers aangeven;
- Afvalinzameling: opstelplaatsen voor bedrijfsafval aangeven. Zelf te regelen door bedrijven! Afval niet via HVC (geen afvalstoffenheffing!).
- Rekening houden met tracé voor kabels en leidingen;
- Kabels en leidingen: in overleg met de NUTS bedrijven;
- Riool: voor regenwater in overleg met HHNK.
- Persleiding met pomp en aansluitingen in overleg bekijken;
- Hulpdiensten: Bij een wegbreedte van ten minste 5 meter, mogen wegen doodlopend zijn, mits er geen aftakkingen in zitten;
- Aandacht voor bomen bij de nieuwe te maken ontsluiting op de Veilingweg;

De indicatieve massastudie laat zien hoe dit past in de omgeving. Door de korrelgrote aan de noordzijde van het plan ontstaat een mooie aansluiting op de ruimtelijke structuur van het dorp langs de Veilingweg. Deze noordelijke zijde biedt tevens kwaliteit door zicht op het naast gelegen landschap. De afstand tot de bebouwing (bouwblok op 100m afstand) van Bejo Zaden benadrukt dit. Door enkele knotwilgen langs deze grens te plaatsen ontstaat een overgang tussen bebouwing en landschap.



Afbeelding 8. Indicatieve Massastudie 3D bovenaanzicht

Aan de zuidoost zijde wordt het plangebied begrensd door een watergang, die een natuurlijke overgang maakt naar het landelijk gebied.

De bebouwing is bedrijfsmatig, waarbij de bedrijfsfunctie maatgevend is in het plan. De woningen zijn qua volume ondergeschikt.

Door op de percelen de woningen voor of naast de bedrijfsbebouwing te plaatsen ontstaat vanuit het straatbeeld een ruimtelijke kwaliteit door de afwisselende hoogten en kaprichtingen. Daarnaast zorgt

het wonen voor een levendigheid in het straatbeeld. Door vrijheid in toepassing van materialen en vormen wordt aangesloten bij de kleinschaligheid op dit specifieke gedeelte van de Huisweid. Het versterkt daarmee de algehele kwaliteit van dit “oudere” stukje bedrijfsgebied in Warmenhuizen.



Afbeelding 9. *Vogelvlucht vanaf de noordzijde / Veilingweg / Bejo Zaden*



Afbeelding 10. *Perspectief vanaf de Veilingweg*

Zoals gezegd zullen bovenstaande indicatieve beelden worden uitgewerkt tot een definitief verkavelingsplan en een plan tot bouwrijp maken. In deze technische uitwerking worden ook de aanvullende uitgangspunten van de ambtelijke Quickscan, de kavelbreedte langs de weg van 20 meter en de eisen van de brandweer t.a.v. bereikbaarheid en bluswater meegenomen en in detail uitgewerkt.

Aansluitend op deze technische uitwerking kunnen de individuele aanvragen om te bouwen worden ingediend.

5 Omgevingsaspecten

Door de gemeente Schagen is de RUD om een advies gevraagd met betrekking tot een concept ontwerp wijzigingsplan voor het realiseren van woon-werkwoningen op 13 kavels op het bedrijventerrein.

Om dit mogelijk te maken is door Swan Art & Build een concept ontwerp wijzigingsplan, d.d. 28 oktober 2015 opgesteld. De RUD is gevraagd om advies te geven over de milieuaspecten in dit plan.

De adviezen van de RUD zijn verwerkt in onderstaande.

5.1 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

De luchtkwaliteit wordt bepaald door de achtergrondconcentratie van fijn stof en stikstofdioxide plus de bijdragen van lokale bronnen die bij de achtergrondconcentratie opgeteld worden. In 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met deze wet zijn luchtkwaliteitseisen verankerd in de Wet milieubeheer. Bij de besluitvorming over bouw- en bestemmingsplannen dient te worden onderzocht of een project 'in betekenende' mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

De definitie van 'in betekenende mate' is door het ministerie van VROM vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Deze 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;

Met dit wijzigingsplan worden circa 13 woningen mogelijk gemaakt. Er is derhalve geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Bestaande luchtkwaliteit

In december 2008 is een rapportage Luchtkwaliteit gemeente Harenkarspel opgesteld, zie [bijlage 1 bij het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen](#). 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 zijn door gerekend dat de uitkomsten van de door-gerekende wegen wel een representatief beeld geven van de lucht kwaliteit in de gehele gemeente.

De Luchtkwaliteit staat niet in de weg van vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.2 Geluid

Wegverkeerslawaa:

Bij het mogelijk maken van nieuwe (bedrijfs)woningen binnen de geluidzone van een weg wordt de geluidsbelasting door het wegverkeer op de woningen die binnen de zone liggen onderzocht. Er dient dan berekend te worden of deze situatie voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder. Toegestaan is een geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel. Door het college kan binnen de bebouwde kom een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot een geluidsniveau van 63 dB.

Als in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen dient in ieder geval te worden vastgesteld of van de wijzigingsbevoegdheid redelijkerwijs gebruik kan worden gemaakt binnen de normen van de Wet geluidhinder.

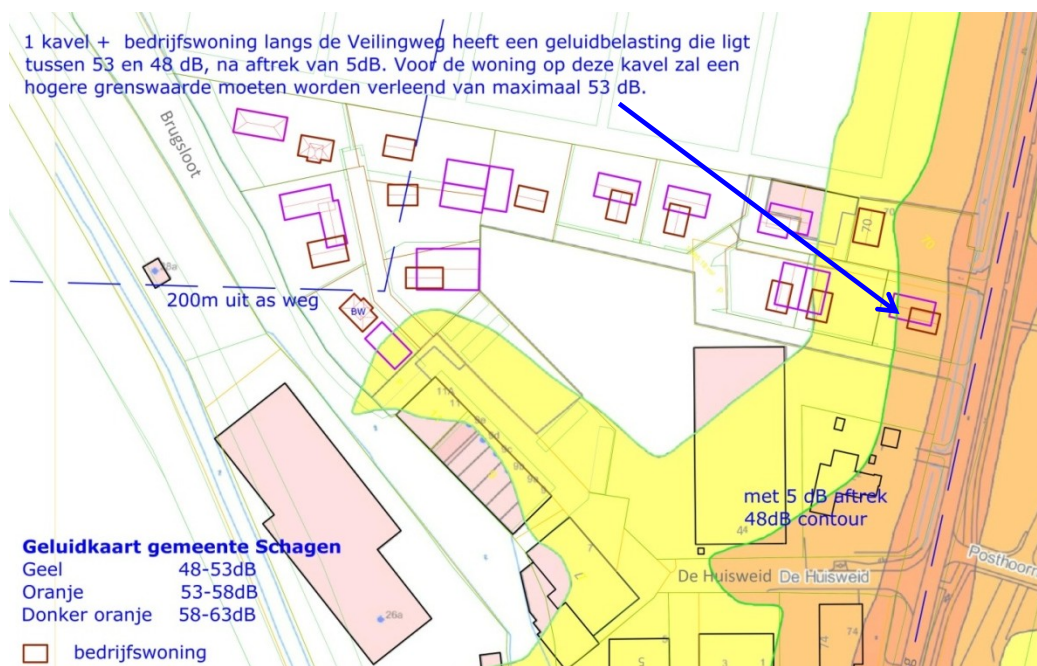
Wegverkeerslawaa Veilingweg

Ongeveer 9 van de nieuwe bedrijfswoningen liggen in de zone (200m) van de Veilingweg

Wegverkeerslawaa Stationsstraat

Aan paar van de nieuwe bedrijfswoningen liggen net in de zone (200m) van de Stationsstraat.

Onderstaande geluidkaart geeft een indruk van de invloed van het wegverkeerslawaa op de woningen.



Afbeelding 11. geluidkaart gemeente Schagen met daarop indicatie bedrijfswoningen

Een kavel + bedrijfswoning langs de Veilingweg heeft een geluidbelasting die ligt tussen 53 en 48 dB, na aftrek van 5dB. Voor de woning op deze kavel zal een hogere grenswaarde moeten worden verleend van maximaal 53 dB.

Aftrek van 5 dB

Bij de beoordeling van geluid afkomstig van wegen mag er volgens de Wet geluidhinder (Wgh) rekening worden gehouden met de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst stiller wordt. Dit is opgenomen in artikel 110g Wgh, waarin is vermeld dat de aftrek ten hoogste 5 dB mag bedragen. In artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (RMG) is de toe te passen aftrek verder ingevuld.

Tot 20 mei 2014 was er sprake van een vrij eenvoudige differentiatie ten aanzien van de toe te passen aftrek. Bij snelheden vanaf 70 km/uur gold een aftrek van 2 dB op de berekende geluidsbelasting. Voor lagere snelheden gold een aftrek van 5 dB.

Op 20 mei 2014 is het RMG gewijzigd (Staatscourant jaargang 2014, nr. 10330). De belangrijkste wijziging betreft een tijdelijke verruiming van de aftrek bij geluidberekeningen voor wegen met een snelheid vanaf 70 km/uur (artikel 3.4, lid 1). De aftrek bij deze snelheden was voorheen 2 dB en is nu gewijzigd in:

- 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh.
- 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
- 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.

Voor wegen met snelheden lager dan 70 km/uur is de aftrek niet gewijzigd. De Veilingweg is een 50km weg. De aftrek voor de Veilingweg is daarmee 5 dB.

Maatregelen aan de bron en/of in de overdracht van wegverkeerslawaaï



Afbeelding 12. Veilingweg t.p.v. nr. 70 en plangebied vanuit het noorden



Afbeelding 13. Veilingweg t.p.v. plangebied en nr. 70 vanuit het zuiden

De Veilingweg is een asfaltweg gelegen in stedelijk gebied. Geluid beperkende maatregelen aan de bron kunnen worden getroffen door het aanbrengen van stil asfalt. Dit is voor 1 woning economisch niet uitvoerbaar.

Door ligging van het plangebied binnen stedelijk gebied is het aanbrengen van een geluidscherm tussen de weg en de woning stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Daarnaast is dit voor een woning ook niet uitvoerbaar vanuit kostenoverweging.

De indeling van onder5 andere de kavel met bedrijfswoning en bedrijfsgebouw naast Veilingweg nummer 70 is indicatief. D.w.z. de woning kan nog anders gesitueerd worden op de kavel en t.o.v. het bedrijfsgebouw. Daarom wordt voorgesteld op basis van de geluidkaart voor deze bedrijfswoning hogere waarden aan te vragen voor de voor- en de zijgevels van 53 dB. Bij de uitwerking van de situering zal dan ook zorggedragen worden voor een geluidluwe gevel.

Het plangebied ligt niet in zones van spoor, vliegverkeer en industrie.

Geluid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan, mits voor de bedrijfswoning langs de veilingweg een hogere waarde van 53 dB wordt verleend voor wegverkeerslawaai.

5.3 Bodem

Bij het toekennen van bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het is in strijd met een goede ruimtelijke ordening om gevoelige bestemmingen zoals woningen te plannen en te laten bouwen op verontreinigde gronden.

Uitgangspunt in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen is wat betreft de (bedrijf)woningen, dat de bodem zódanig schoon moet zijn dat er zonder risico voor de volksgezondheid gewoond kan worden. Voor het plangebied De Huisweid is derhalve een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek:

Voor het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd, dat als bijlage is gevoegd bij deze toelichting.

Conclusie bodemonderzoek

Er is vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Advies RUD

De locatie betreft grasland/landbouwgrond en ligt ten westen van Warmenhuizen en ten noorden van het bedrijventerrein De Huisweid. De locatie is volgens het bodemrapport altijd onbebouwd geweest. Tijdens het veldwerk zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. In de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde waarden van de geanalyseerde stoffen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, benzeen, xylenen en naftaleen.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het in werking treden van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

De RUD adviseert om de aanvrager er op te wijzen (via een brief of een overweging in de vergunning) dat bij de bouw vrijkomende grond (en/of puin) die men niet op de locatie kwijt kan, aanvullend onder-

zocht moet worden conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld Grondbank) moet worden aangeboden.

Op grond van het uitgevoerde bodemonderzoek en het advies van de RUD vormt de bodem geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

Het verzoek voorziet niet in de komst van een risicovolle activiteit naar het plangebied. Het plangebied bevindt zich niet binnen een risicocontour of invloedsgebied van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen, een spoor- of vaarweg, of in de nabijheid van een buisleiding.

De gemeente Schagen heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn getoetst aan het gemeentelijk geldende beleid. De ontwikkelingen zijn daarmee vooralsnog niet in strijd. Het plan is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Het plan ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle activiteit. Het plan hoeft om die reden niet te worden voorgelegd aan Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit wijzigingsplan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor het aspect zonering tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies wordt de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 gebruikt. De brochure is bedoeld als hulpmiddel. Als gevolg van jurisprudentie heeft de publicatie bijna de status van "pseudowetgeving" gekregen waarvan slechts gemotiveerd kan worden afgeweken. Het uitgangspunt in de nieuwe versie is gemotiveerd toepassen, met als doel te komen tot maatwerk op lokaal niveau. De brochure is toe te passen voor plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Gemengd gebied:

De bedrijfswoningen op de Huisweid liggen tussen bedrijven en liggen daarmee in gemengd gebied. Voor gemengd gebied mag volgens de VNG brochure 1 categorie in mindering worden gebracht.

Bestaande bedrijven op bedrijventerrein Warmenhuizen-Noordwest:

Onderstaand een tabel met een opsomming van de bedrijven rond het plangebied van dit wijzigingsplan. De categorieën zijn ontleend aan de VNG brochure 2009 Bijlage 1.

Adres	Bedrijf	Soort bedrijf	Cat.	Grootste afstand tot rustig woongebied	Grootste afstand tot gemengd gebied
Veilingweg / Trambaan 1	Bejo zaden	Dienstverlening landbouw opp. groter dan 500m ²	3.1	50m	30m
Veilingweg 70	Pronk Machinery	Groothandel in machines	2	30m	10m
Huisweid 2	Arie Bleeker verzekeringen	kantoor	1	10m	0m
Veilingweg 74	Vak garage Henk Jonker	auto schadeherstel	3.2	100m	50m
Stationsstraat 24	Bolletjes Café De Klok Stationsstraat 24, 1749EH Warmenhuizen	horeca	1 of 2	10 -30m	0-10m
Stationsstraat 22a	Schoonmaakbedrijf Zutt	dienstverlening	1 of 2	10 -30m	0-10m
Huisweid 1-3	Vak garage Henk Jonker	auto schadeherstel	3.2	100m	50m
Huisweid 4	Kringloop Mirakeltje Kringloop zit alleen in het achterste gedeelte. Overige bedrijfsruimte wordt verhuurd voor opslag. Aan de voorzijde van het pand (aan de Huisweid) is een kantoor.	Kringloop + opslag + kantoor	1 en 2	10 en 30m	0 en 10m
Huisweid 5	Meneer Vermeer Tui- nen	Hovenier 265m ² < 500m ²	2	30m	10m
Huisweid 7	A de Nijs & Zonen	'Groothandel in akkerbouwproducten'.	3.1	50m	30m
Huisweid 9 + 9a	4Anybody	dienstverlening	1	10m	0m
Huisweid 9b + 9c	CoolHouse	Winkel	1	10m	0m
Huisweid 9d	Cnine	Muziekstudio (geluidsrapport aanwezig)	2	30m	10m
Huisweid 9e	Swan Art & Build	dienstverlening	1	10m	0m
Huisweid 11a	Dierentop	dienstverlening	1	10m	0m

Op het bedrijventerrein Warmenhuizen-Noordwest, waarbinnen het plangebied van dit wijzigingsplan is gelegen, bevinden zich bestaande bedrijven. Het merendeel van deze bedrijven valt onder de milieuca-

tegorieën 1 en 2. Er komt een bedrijf voor, vallend onder milieucategorie 3.2, een garagebedrijf aan de Veilingweg / Huisweid, met schadeherstel categorie 3.2 en spuitinrichting categorie 3.1. Het schadeherstelbedrijf ligt op circa 30 meter uit de bestaande bedrijfswoning Huisweid 2 en op ten minste 85 meter van het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel met een nieuwe bedrijfswoning.

Daarnaast ligt aan De Huisweid 7 een groothandel in akkerbouwproducten, categorie 3.1. Dit bedrijf ligt op circa 90 meter van het dichtstbijzijnde bedrijfsperceel met een nieuwe bedrijfswoning.

Bejo zaden is een tuinbouwbedrijf voor het bedrijfsmatig veredelen en kweken van zaden, alsmede het onderzoek daarnaar, de opslag en verwerking daarvan en de handel daarin. Het bedrijfsgebouw van Bejo zaden ligt op ruim 100 meter van het bouwvlak waarbinnen bedrijfswoningen kunnen worden gebouwd.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is de afstand van de 3.1. en 3.2 bedrijven, rond het plangebied van dit wijzigingsplan, ruim voldoende voor het kunnen toelaten van de voorgestelde bedrijfswoningen.

Nieuwe bedrijven op de Huisweid:

Op De Huisweid zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 2, grootste afstand 30 meter. Op het bedrijventerrein liggen alleen bedrijfswoningen. Deze zijn goed te combineren met bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.6 Brandweer:

Het wijzigingsplan is voorgelegd aan de brandweer. Het advies van de brandweer d.d. 11 november 2015 is in onderstaande verwerkt.

De eisen van bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid zijn omschreven in de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van Brandweer Nederland. Hierin worden de minimale eisen aangegeven.

Bluswatervoorzieningen:

- Op het bestaande terrein ligt er voor huisnummer 7 een primaire bluswatervoorziening (brandkraan), deze dient gehandhaafd te blijven. Waarbij wel gekeken moet worden of deze mogelijk, door de uitbreiding van het bedrijventerrein, zelfs verder het terrein op verplaatst kan worden. Mocht verplaatsen niet mogelijk zijn, dan dient er gekeken te worden naar een extra alternatieve bluswatervoorziening.
- Voor de nieuwe aftakking aan de Veilingweg is het onduidelijk of de diameter van de nieuw aan te leggen waterleiding voldoende is. Indien dit niet het geval is moet er gekeken worden naar alternatieve primaire bluswatervoorzieningen. Alternatieven zijn onder andere, geboorde putten of een bluswaterriool met meerdere aansluitingen.
- De maximale afstand van de bluswatervoorziening tussen de toegang van de woningen en de locatie van de bluswatervoorziening, mag niet meer dan 40m bedragen.
- De capaciteit van de alternatieve bluswatervoorzieningen moet liggen tussen de 60 en 240 m³/h. Dit moet minimaal voor 4 uur in stand blijven.

- Voor het bestaande deel ligt er een secundaire bluswatervoorziening, in de vorm van open water, ligt naast nummer 11a. Deze locatie moet dan ook gaan voldoen aan de eisen die gelden voor een opstelplaats voor de brandweer en dient ook zo aangegeven te worden. Voor de andere weg is het niet mogelijk om in een secundaire bluswatervoorziening te voorzien.
- De opstelplaats voor de brandweer dient in overleg met de brandweer (gemeente) uitgevoerd te worden.

Bereikbaarheid bedrijfsperven:

De percelen liggen aan doodlopende wegen, die aansluiten op een doorgaande verkeersader, de Veilingweg. Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Dit betekent dat per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede onafhankelijke route. Indien sprake is van een doodlopende route, dan is dit toegestaan, mits de weg breedte minimaal 4.5 meter bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is. Bestaat er geen keermogelijkheid dan is er minimaal 5 meter wegbreedte nodig.

De percelen liggen aan twee doodlopende wegen van circa 6 meter breed. Alle percelen zijn daarmee goed bereikbaar voor de brandweer. Om de doorgang van de blusvoertuigen bij een wegbreedte van 6 meter te kunnen garanderen moet er een parkeerverbod komen op beide wegen. Het gaat daarbij om de beide ontsluitingswegen van De Huisweid, voor zover gelegen binnen de plangrenzen van dit Wijzigingsplan.

Het parkeerverbod is niet van toepassing op de rest van De Huisweid.

Het parkeerverbod geldt alleen voor de nieuwe toegangswegen binnen het plangebied van dit wijzigingsplan.

Conclusie:

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormt de brandweer geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

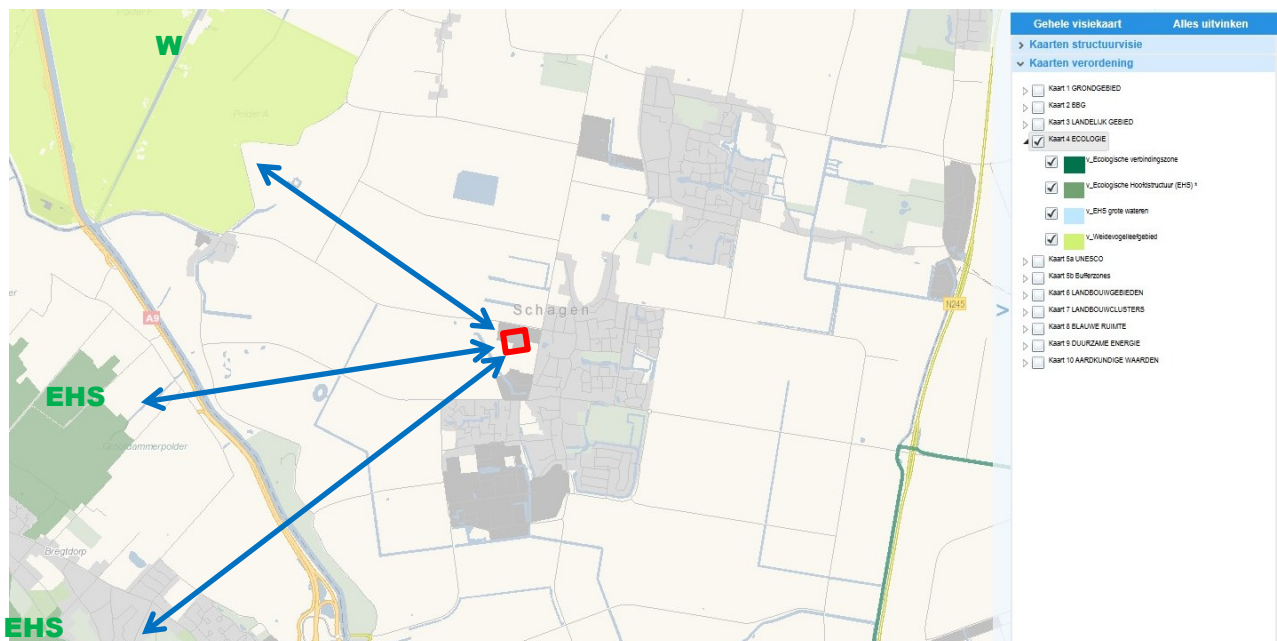
5.7 Natuur en ecologie

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de Unie voor behoud en herstel van biodiversiteit. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (Ff), de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb).

In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrichtlijn-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden



Afbeelding 14. Structuurvisie Noord-Holland: EHS en Vogelweidegebied (plangebied rood kader)

Het plangebied, rood kader in bovenstaande afbeelding, ligt op ten minste 1800 meter van weidevogel leefgebied (W) en op ten minste 2000 meter van de Ecologische hoofdstructuur. De locatie ligt daarmee op voldoende afstand van Natura-2000 gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur (meer dan 1,5 kilometer). Door de voorgedachte wijziging (mogelijk maken van circa 13 bedrijfswoningen) en ligging is een effect op beschermde natuurgebieden uitgesloten. Negatieve gevolgen worden niet verwacht.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuur-

gebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied. Vanwege beperkte, soortafhankelijke, optimale perioden voor onderzoek, is tijdige uitvoering van onderzoek belangrijk voor de planning van het project.

Quickscan natuur

Het gehele plangebied bestaat uit grasland. Er worden geen ecologisch gevoelige werkzaamheden verricht (slopen van gebouwen, kappen van bomen of werken in oppervlakte water). Tevens wordt het huidige grasland intensief beheerd. Een quickscan natuur is daarom niet noodzakelijk.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.8 Bestaande kabels en leidingen

Parallel aan de Veilingweg, een 600 mm leiding van de PWN. Met deze leiding zal rekening worden gehouden. Verder lopen door het plangebied geen bestaande kabels en leidingen.

5.9 Waterhuishouding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan, dat onderdeel is en blijft van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen, vastgesteld in 2013. In dit wijzigingsplan wordt op basis van de wijzigingsregels uit het geldende bestemmingsplan, op de verbeelding enkel de functieaanduiding bedrijfswoning toegevoegd aan de geldende bestemming Bedrijventerrein. Met deze aanduiding wordt het mogelijk bij een bedrijf een bedrijfswoning toe te staan.

In het geldende bestemmingsplan zijn de bestaande waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit, bestemd tot "Water". Hiermee is de waterhuishouding van dit wijzigingsplan geborgd in het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen over waterhuishouding:

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 (bestemmingsplan Bedrijventerreinen) biedt een conserverende regeling. Daarom is het opnemen van een uitgebreide waterparagraaf niet noodzakelijk. De bestaande waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit, worden in het bestemmingsplan bestemd tot "Water".

Aanvragen omgevingsvergunning:

Op basis van het geldende bestemmingsplan en na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan, op basis van dit wijzigingsplan, kunnen omgevingsvergunningen worden aangevraagd voor de activiteiten bouwen en/of aanleggen. Naast het aanvragen van deze omgevingsvergunningen is een initiatiefnemer verplicht om na te gaan of het noodzakelijk is om ook een vergunning aan te vragen op basis van de Keur of de WvO (Wet Verontreiniging Oppervlaktewateren) bij het Hoogheemraadschap. Hierbij dient ook te worden nagegaan of een vergunning vereist is wanneer bij de ingreep (tijdelijke) lozingen van grond- en oppervlaktewater plaats zullen vinden en/of wanneer uitlogende bouw- en andere materialen

worden gebruikt die in contact (kunnen) komen met het oppervlaktewater of met regenwater dat (indirect) wordt afgevoerd met het oppervlaktewater.

Afkoppelen hemelwater en goede waterkwaliteit

In de bestaande situatie wordt regenwater wat valt op de dakvlakken van gebouwen direct op oppervlaktewater geloosd. Het regenwater dat op de overige verhardingen valt (wegen & parkeerplaatsen) wordt aangesloten op het HWA (hemelwaterafvoer). Vanzelfsprekend moet het rioolwater worden aangesloten op het DWA (droogweerafvoer).

In bouwplannen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen (geen zink, koper, lood en PAK-houdende materialen) die niet uitlogen, of worden deze materialen voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

5.9.1 Watertoets:

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

In het kader van het vooroverleg zal dit wijzigingsplan worden voorgelegd aan het hoogheemraadschap.

Het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan en in dit wijzigingsplan zijn het zelfde, met dien verstande, dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, binnen de geldende bestemming Bedrijven-terrein, per bedrijf, 1 bedrijfswoning toe te laten. Het bedrijventerrein wordt daarmee kleinschaliger ingevuld. Door de tuinen bij de woningen zal er minder verharding worden gerealiseerd per bedrijfskavel, dan in het geldende bestemmingsplan met alleen maar bedrijfsbebouwing.

Met het bouwvlak van dit wijzigingsplan wordt, net als in het geldende bestemmingsplan, langs de Veilingweg de signaallaag: Zonering afvalwatertransport gemaakt. Het geldende bestemmingsplan en het wijzigingsplan laten daarmee toe dat er gebouwd wordt in de signaallaag Zonering afvalwatertransport. Mocht er in de signaallaag worden bebouwd, dan zal er overleg plaatsvinden met het hoogheemraadschap.

Zoals gezegd zijn de bestaande waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit, al in het geldende bestemmingsplan bestemd tot "Water" en is daarmee de waterhuishouding al geborgd in het geldende bestemmingsplan.

Dit wijzigingsplan heeft door het toestaan van bedrijfswoningen een positieve invloed op de waterhuishouding.

De waterhuishouding vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

5.10 Archeologie

De archeologische verwachting is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan d.m.v. de dubbelbestemmingen "Waarde – archeologie - 1" en "Waarde – archeologie - 3".

Het bouwverbod en de onderzoeksplicht uit het geldende bestemmingsplan zijn daarmee van toepassing op dit wijzigingsplan.

Ter bescherming van de archeologische belangen zijn in dit wijzigingsplan de dubbelbestemming voor waarde – Archeologie overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Archeologisch bureauonderzoek De Huisweid te Warmenhuizen d.d. juli 2015

Voor dit wijzigingsplan een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusies en aanbevelingen

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied archeologische sporen verwacht kunnen worden vanaf het laat neolithicum. Voor de prehistorie geldt een geringe kans op het aantreffen van bewoningssporen omdat de regio grotendeels bestond uit een (getijden-)meer met wadplaten. Vanaf de late ijzertijd neemt de kans op het aantreffen van bewoningssporen toe en kan deze tot en met de nieuwe tijd als 'hoog' worden beschouwd.

De nadruk ligt hierbij op terpbewoning vanaf de 10e eeuw, welke tijdens egalisatiewerkzaamheden in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw inderdaad aangetroffen is in het plan gebied. Het gaat hierbij om een terp (de Alingtorp) van onbekende omvang en gaafheid, die ten minste bewoond is geweest van de 10e tot en met de 17e eeuw. Volgens de viewer voor bestemmingsplannen (zie afb. 3 van het bureauonderzoek) valt het westelijk deel van het plangebied binnen een zone met waarde archeologie 1, welke te maken heeft met de veronderstelde ligging van de (vroeg)middeleeuwse Alingtorp. Het bureauonderzoek heeft echter aangetoond dat de terp hoogstwaarschijnlijk meer naar het zuiden ligt, maar nog steeds deels in het plangebied.

Het is echter onzeker in welke mate van volledigheid het terplichaam gekarteerd is. Bovendien bestaat de mogelijkheid dat oudere fasen bewaard zijn gebleven onder de basis van de terp. Dit wordt zeker aannemelijk gemaakt door de aanwezigheid van een oude, natuurlijke waterloop aan de westzijde van het plangebied, welke een aantrekkelijke woonlocatie vormde voor bewoning. Tevens moet rekening gehouden worden dat in de nabijheid van de terp aan de terp gerelateerde archeologische sporen aanwezig kunnen zijn, zoals greppels, dammen, wallen, kuilen etc. Duidelijk is in elk geval dat direct onder het maaiveld archeologische sporen verwacht kunnen worden.

De recente verstoringen in het gebied hebben zich vermoedelijk grotendeels beperkt tot de bouwvoor. Daarbij moet gezegd worden dat de Alingtorp grotendeels afgetopt is en dat hierbij in ieder geval vondstmateriaal uit de 10e eeuw werd aangetroffen. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de terp hoogstwaarschijnlijk verdwenen zal zijn. Verder zal de moderne bebouwing in de noordoostelijke hoek van het perceel een zekere mate van verstoring hebben veroorzaakt.

Op het moment van schrijven zijn de bouwplannen voor Warmenhuizen-Huisweid nog niet geheel klaar. Zeker is dat het plangebied wordt verdeeld in 14 kavels die elk zullen worden voorzien van een woon-

huis en een werkpand. Er wordt vanuit gegaan dat de bebouwing op heipalen komt te staan, maar de hoeveelheid en lokalisering van de palen is nog niet bekend. Verder verschilt het per kavel (en per opdrachtgever) of er al dan niet kelders aangelegd worden. Over deze kelders (diepteligging, oppervlak etc.) is dan ook nog niets bekend. Voor de funderingen van de bebouwing geldt in het algemeen dat zij tot een diepte van 90 cm -mv aangelegd zullen worden, waar i.v.m. aanlegvergravingen een arbitraire marge van 10 cm bij opgeteld kan worden. Het perceel zal, volgens de op het moment van schrijven beschikbare informatie, niet of nauwelijks worden opgehoogd, wat betekent dat de vergravingsdiepte van 1 meter -mv aangehouden kan worden.

Met deze informatie kan vastgesteld worden dat de archeologische waarden die verwacht worden in het plangebied, dermate verstoord zullen worden dat vervolgstappen nodig zijn.

Aanbevolen wordt om in het hele plangebied een karterend onderzoek uit te voeren door middel van proefsleuven (IVO-P) om inzicht te krijgen in de omvang en ligging van het vroegmiddeleeuwse terp-lichaam en eventuele andere sporen. Voorgesteld wordt om de 28 NAAM RAPPORT SIKB-leidraad aan te houden betreffende vindplaatsen van het type 3 (vindplaatsen met sporen en een vondststrooiing) van middelgrote omvang en een spoordichtheid van 1-10%.

De proefsleufstrategie die hierop van toepassing is (type B1), heeft een dekkingsgraad van 5%. De strategie wordt gekenmerkt door sleuven van 10 bij 2 meter; onderlinge sleufafstand van 20 meter en een interval van eveneens 20 meter (Borsboom/Verhagen 2009, 44-50). De diepte van het vlak van de proefsleuven zal onder voorbehoud op 1 meter komen te liggen. Bij aanpassing en / of uitbreiding van de bouwplannen zal echter op basis van de nieuwe gegevens de gekozen aanlegdiepte heroverwogen moeten worden. Hierbij moet met name gedacht worden aan de plannen voor het slaan van de heipalen en de bouw van eventuele kelders.

Veldonderzoek:

Veldonderzoek kan gedaan worden door proefsleuven te graven. In plaats van sleuven graven kan het veldonderzoek ook gedaan worden in combinatie met de graafwerkzaamheden in de bodem. Het veldonderzoek t.a.v. archeologie wordt dan uitgevoerd tijdens onder andere het graven van de funderingen. Wat daarvoor benodigd is, is een Programma van Eisen (PvE) waarin het vervolgonderzoek wordt vastgelegd. De gemeente dient dat PvE goed te keuren.

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormt archeologie geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het wijzigingsplan. Bij het wijzigingsplan hoort een tekening, de verbeelding met. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in (dubbel)bestemmingen.



In dit wijzigingsplan wordt opgenomen, de bestemming Bedrijventerrein. De bestemming wordt op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

In dit wijzigingsplan is volgens de wijzigingsregels de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen.

Het wijzigingsplan De Huisweid maakt de volgende initiatieven mogelijk:
Per bedrijf toevoegen van een bedrijfswoning.

Het Wijzigingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden van de gronden.

Planopzet

Het wijzigingsplan blijft onderdeel van het geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen en bestaat uit toelichting, regels en verbeelding. Het wijzigingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit wijzigingsplan. De regels en de verbeelding zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om te bouwen.

Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels van dit wijzigingsplan

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de **begrippen** opgenomen en in artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan, hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte en dergelijke, van een bouwwerk moeten worden bepaald.

Het tweede hoofdstuk bevat de **bestemmingsregels**. De bestemming **Bedrijventerreinen** (artikel 3) is aangevuld t.b.v. de bedrijfswoningen, die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt. De dubbelbestemmingen **Waarde – Archeologie – 1 en 3** (artikel 4 en artikel 5), zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het derde hoofdstuk bevat de **algemene regels**. In dit hoofdstuk wordt verwezen naar de algemene regels uit het geldende bestemmingsplan.

Het vierde hoofdstuk bevat de **Overgangs- en slotregel**. De overgangsregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de maatschappelijke uitvoerbaarheid na te gaan zal de wettelijke procedure worden gevolgd.

Vooroverleg

Het voorontwerp wijzigingsplan is opgestuurd naar de overlegpartners. Uit het vooroverleg zijn twee reacties ingekomen.

Provincie Noord-Holland

Het wijzigingsplan voor de toevoeging van bedrijfswoningen geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogheemraadschap

Aangezien het wijzigingsplan niet zonder het geldende moederplan 'Bedrijventerreinen' toegepast mag worden, en in dit moederplan de voor het hoogheemraadschap van belang zijnde aspecten staan benoemd, heeft het hoogheemraadschap geen inhoudelijke reactie op het wijzigingsplan 'De Huisweid, Warmenhuizen'.

Procedure

Het ontwerp wijzigingsbesluit met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerp wijzigingsbesluit.

Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend, worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, naar aanleiding van zienswijzen, al dan niet gewijzigd worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin afspraken worden gemaakt over eventuele plankosten en het verhalen van eventuele planschade.

Voor verhalen van eventuele planschade wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Met bovengenoemde overeenkomsten wordt de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

8 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1: Bodemonderzoek De Huisweid te Warmenhuizen d.d. 23 juli 2015

Bijlage 2: Bureauonderzoek Archeologie De Huisweid te Warmenhuizen d.d. juli 2015

Bijlage 3: Vooroverlegreactie provincie

Bijlage 4: Vooroverlegreactie hoogheemraadschap

Bijlage 5: Reactienota zienswijzen