



Wijzigingsplan Warmenhuizerweg 21 Warmenhuizen

Gemeente Schagen

Toelichting

15 januari 2018

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

Inleiding.....	4
1.1 Leeswijzer	4
2. Analyse van het plangebied	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Karakter van de omgeving.....	5
3. Planbeschrijving.....	6
3.1 Bestaande situatie	6
3.2 Toekomstig plan	6
3.3 Verkeer en Parkeren.....	7
3.4 Groen.....	7
4. Beleid.....	8
4.1 Rijksbeleid.....	8
4.2 Provinciaal beleid	8
4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040.....	8
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening.....	9
4.3 Gemeentelijk beleid	10
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied.....	10
5. Milieu- en omgevingsaspecten.....	12
5.1 Algemeen.....	12
5.2 Milieuzonering.....	12
5.3 Bodem, geluid en luchtverontreiniging.....	13
5.4 Externe veiligheid	13
5.5 Flora en Fauna	14
5.6 Water.....	14
5.6.1 Verharding en compenserende maatregelen	15
5.6.2 Waterkwaliteit.....	15
5.7 Cultuurhistorie.....	15
5.8 Archeologie.....	15
5.9 Belemmeringen	16

6.	Juridische aspecten	17
6.1	Doelstelling.....	17
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	17
6.3	Planopzet.....	17
6.3.1.	Bestemmingsregels	18
7.	Uitvoerbaarheid	19
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	19
7.2	Planschade.....	19
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Bijlagen:

Bijlage 1: Watertoets

Bijlage 2: Akkoordverklaring belanghebbende agrarisch bouwvlak

Inleiding

Aan de Warmenhuizerweg 21 in Warmenhuizen is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De eigenaar is voornemens het perceel te verkopen aan familieleden en de beoogde nieuwe eigenaren zullen hier geen agrarisch bedrijf voortzetten. Het plan is om de bestemming van het perceel te wijzigen naar wonen. Hierdoor wordt het voor de kopers mogelijk om woonachtig te zijn op het perceel overeenkomstig de voorwaarden in het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan “Landelijk gebied Harenkarspel” is op 11 december 2013 door de gemeente Schagen vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.7 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Een belangrijke voorwaarde is dat de wijzigingen worden onderbouwd door een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze toelichting onderbouwt de redenen voor de wijzigingen van het bestemmingsplan.

1.1 Leeswijzer

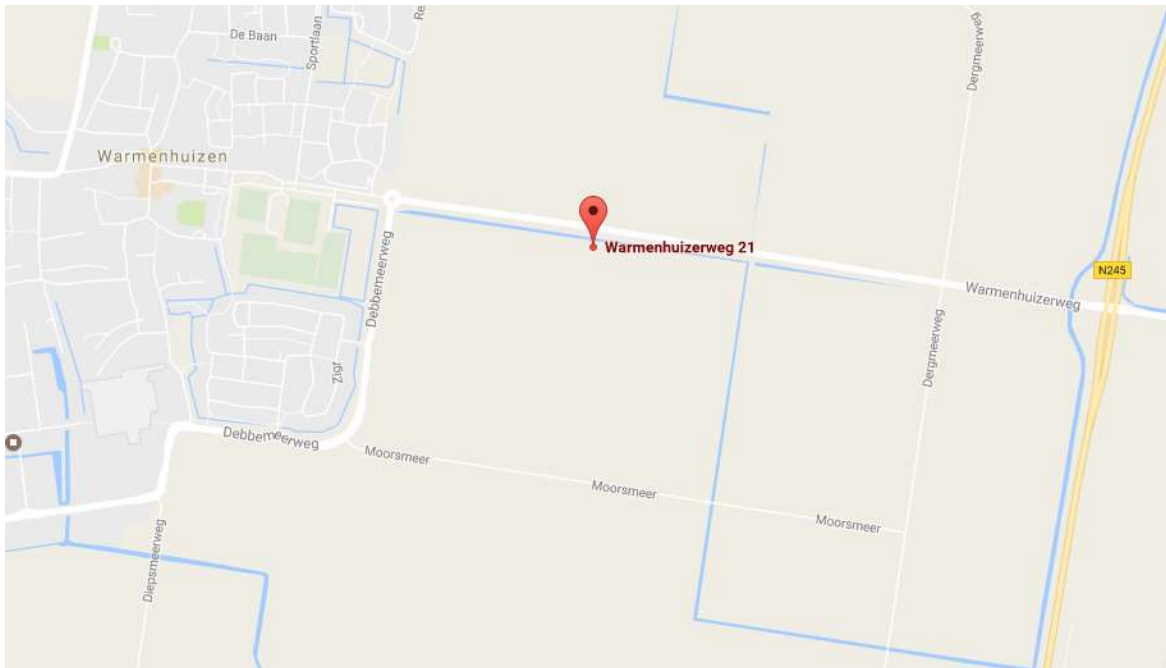
Dit wijzigingsplan bevat:

- een beschrijving van het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding waarop de gewijzigde bestemmingen zijn aangegeven;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Warmenhuizerweg 21 in Warmenhuizen. Deze weg vormt een verbinding tussen de Provincialeweg N245 en het dorp Warmenhuizen.



De ruimte rondom het voormalige agrarische bedrijf is voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt en bouwland voor de teelt van akkerbouwproducten, bollen en vollegrondsgroenten. De vruchtbare klei- en zavelgronden zijn zeer geschikt voor de teelt van verschillende soorten producten.

Aan de westzijde van het plangebied is op korte afstand de dorpskern van Warmenhuizen gelegen.

2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen in de polder Geestmerambacht. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriesedijk en het Noordhollands Kanaal aan de westzijde van de polder en de Provincialeweg N245 die de polder doorkruist

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen rondom de dorpen Dirksborn, Tuitjenhorn en Warmenhuizen is de bebouwing geconcentreerd. Warmenhuizen is reeds vroeg gevormd en is steeds verder ontwikkeld tot een dorp van behoorlijke omvang.

Aan de zuidzijde van de polder is het recreatiegebied Geestmerambacht gelegen. Een gebied met een grote waterplas omgeven door een parkachtig landschap.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Warmenhuizerweg 21 zijn de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen op ruime afstand van de weg gelegen. Tussen de weg en het perceel is nog een fietspad aanwezig. Rondom de bedrijfsgebouwen is verharding aangebracht en het perceel wordt ontsloten door een uitrit op de Warmenhuizerweg. Aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen staat een mestsilo op het perceel.

Het bestaande bedrijfsgebouw wordt in de huidige situatie hobbymatig gebruikt voor het opslaan van goederen. In verband met de omvangrijke oppervlakte van het perceel is het noodzakelijk om diverse machines en materieel voor het onderhoud te kunnen stallen.



3.2 Toekomstig plan

Door de bestemming van het perceel te wijzigen van agrarisch naar wonen wordt het mogelijk om het voormalige bedrijf over te dragen binnen de familiekring. De huidige bedrijfsbebouwing blijft gehandhaafd voor de opslag van machines en materieel voor het onderhoud van het perceel.

Het plan is om in de toekomst aan de mestsilo een andere functie te geven. Opties hiervoor zijn het realiseren van een zwembad of speelplaats.

3.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Warmenhuizerweg tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 80 kilometer per uur.

De bestaande uitrit blijft gehandhaafd en levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed.

Het perceel aan de Warmenhuizerweg 21 is groot genoeg om auto's op eigen terrein te parkeren.

3.4 Groen

Binnen de polder Geestmerambacht is weinig groen aanwezig. Langs de Warmenhuizerweg is aan één zijde een bomenrij geplant wat zorgt voor een groen accent in de polder. Op het perceel aan de Warmenhuizerweg 21 is weinig beplanting aanwezig net als op de naastgelegen percelen. Het plan is op het perceel meer groen aan te brengen, maar het open karakter van de polder blijft behouden.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd.

Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat een wijziging van de bestemming naar wonen op het perceel Warmenhuizerweg 21 de nationale belangen niet zal schaden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Warmenhuizerweg 21 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige land- en tuinbouw. De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied;
- voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- de reizende bollenkraam en andere grondgebonden teelten behouden de ruimte om op een gezonde en duurzame manier de vruchtwisseling in stand te houden en zijn daarmee een belangrijke drager voor de melkveehouderij;
- een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden.

Het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Warmenhuizerweg zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 1 maart 2017 opnieuw integraal vastgesteld.

Het plangebied ligt binnen wat in de verordening is gedefinieerd als een gebied voor grootschalige landbouw. Binnen de gebieden met grootschalige landbouw heeft de gemeente een grote mate van beleidsvrijheid.

In artikel 5c van de PRV staat beschreven dat een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal woningen mag hierbij niet toenemen.

Door de wijziging van de bestemming naar wonen neemt het aantal woningen op het perceel niet toe. De huidige bedrijfswoning zal in gebruik worden genomen voor particuliere bewoning.

De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de wijziging van de bestemming zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Op het perceel wordt aan de huidige bebouwing niets gewijzigd.

Daarnaast staat in artikel 17 de mogelijkheid beschreven om een burgerwoning in een voormalige bedrijfswooning te situeren, mits wordt voldaan aan de voorwaarden dat:

- er sprake is van een volledige bedrijfsbeëindiging;
- de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet wordt beperkt;
- buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- de functie geen verkeersaantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Alleen de bestemming op het perceel wordt gewijzigd naar wonen. Dit is mogelijk omdat de huidige agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. Door de grote afstand van het perceel tot naastgelegen bedrijven en woningen zullen deze niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

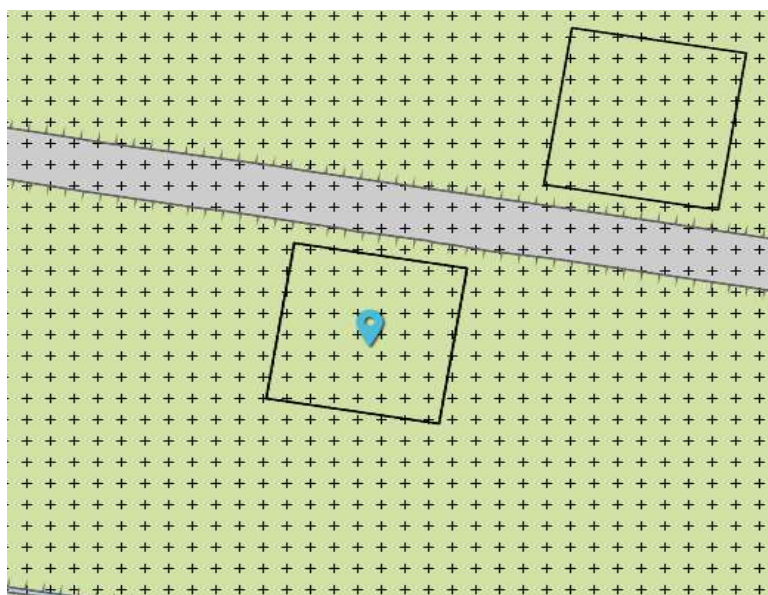
Het wijzigen van de bestemming naar wonen heeft geen verkeersaantrekkende werking. In vergelijking met de voormalige agrarische bedrijfsvoering zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. Er is voldoende ruimte om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat het zonder meer mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het bestemmingsplan te wijzigen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Warmenhuizerweg 21 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel” wat op 4 juli 2013 door de gemeenteraad van Schagen is vastgesteld.



Het wijzigen van de bestemming is in strijd met het geldende bestemmingsplan waarin het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft. De bestemming van het perceel dient te worden gewijzigd naar 'Wonen'.

In de regels van het bestemmingsplan in artikel 3.7 is bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen.

Om de bestemming te wijzigen naar wonen is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. Voor de wijziging dient te worden voldaan aan de onderstaande voorwaarden:

- de wijziging uitsluitend betrekking kan hebben op de voormalige agrarische bebouwing met bijbehorende erven. Na wijziging van de bestemming zullen de bestemmingsregels voor 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing zijn. De overige gronden worden bestemd met bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
- de wijziging uitsluitend mag plaatsvinden bij een volledige beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plekke;
- er ten hoogste één woning is toegestaan.

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is beëindigd. Het voornemen is om in de voormalige bedrijfswoning te gaan wonen, waardoor er slechts één woning op het perceel aanwezig is. Op de plankaart behorende bij het wijzigingsplan zullen de genoemde bestemmingen worden aangegeven. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan wordt voldaan.

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voor Warmenhuizerweg 21 in Warmenhuizen is bedoeld voor slechts één locatie, waarbij het de bedoeling is om de bestemming van het perceel te wijzigen. Dit wijzigingsplan heeft enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing. Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit plan. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Warmenhuizerweg 21 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Rondom het perceel Warmenhuizerweg 21 bevinden zich een aantal agrarische bedrijven op Warmenhuizerweg 19, 19A, 20 en 24 en op Warmenhuizerweg 23 is een loonbedrijf gevestigd. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf op Warmenhuizerweg 20 is gelegen op circa 70 meter afstand. De overige agrarische bedrijven zijn op grotere afstand gelegen.

De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar agrarisch bedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur, stof en gevaar bedraagt de richtafstand tot hindergevoelige objecten 10 meter. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Warmenhuizerweg kan worden gekenmerkt als buitengebied.

Door de wijziging van de bestemming naar wonen zullen de omliggende agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

Voor het loonbedrijf op Warmenhuizerweg 23 geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten voor het aspect geluid, een richtafstand van 30 meter voor het aspect geur en een richtafstand van 10 meter voor de aspecten stof en gevaar. Dit bedrijf is echter gelegen op een afstand van meer dan 200 meter en geconcludeerd kan worden dat door de bestemmingswijziging dit bedrijf niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

5.3 Bodem, geluid en luchtverontreiniging

Het plan betreft alleen een wijzing van de bestemming van agrarisch naar wonen. Vanuit milieuhygiënisch en akoestisch oogpunt is er geen bezwaar voor het wijzigen van de bestemming, omdat de huidige bebouwingssituatie gehandhaafd blijft.

Voor het aspect bodem is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk, maar dit wordt wel door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland (RUD) aangeraden.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgevonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Warmerhuiserweg 21 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

De conclusie van de beoordeling is:

- er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied.
- er bevinden zich ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.5 Flora en Fauna

In het kader van de flora en fauna kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen belangrijke ecologische relaties met de beschermde gebieden in het kader van Natura-2000.

De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 3,0 kilometer tot een groenstrook tussen de Wagenweg en Provincialeweg N504 welke onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur / Natuur Netwerk Nederland (NNN). In tegenstelling tot Natura-2000 gebieden heeft NNN geen externe werking.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden en de aard van het plan zal de functiewijziging geen negatieve gevolgen hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten.

Soortenbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen.

De functiewijziging van agrarisch naar wonen vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en zal geen negatief effect hebben op de flora en fauna op het perceel. Er vinden geen sloop- of bouwwerkzaamheden plaats.

Gelet op de aard en de omvang van het plan is een inventarisatie op grond van de Natuurbeschermingswet niet nodig.

5.6 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan Warmenhuizerweg 21 in Warmenhuizen (bijlage 1). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven geen waterschapsbelang te hebben.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De

werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.6.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding, zodat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

5.6.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.7 Cultuurhistorie

Het Geestmerambacht ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom het Geestmerambacht bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruigen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de tiende eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloed. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfrieze Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is de polder Geestmerambacht een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld.

Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfrieze Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

5.8 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de polder Geestmerambacht wat in de zestiende eeuw is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik

geweest voor agrarische doeleinden. In het dorp Warmenhuizen is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

Op het perceel aan de Warmenhuizerweg 21 is een licht beschermingsregime aanwezig voor archeologische waarden (Archeologie 5). Dit betekent dat bouwwerken met een oppervlakte groter van 10.000 m² niet mogen worden gebouwd nadat onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden op het perceel.

Door de functiewijziging zullen de archeologische waarden niet worden aangetast. Er zullen geen graafwerkzaamheden plaatsvinden, want de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Geconcludeerd kan worden dat de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen geen nadelige invloed heeft op de archeologische waarden op het perceel.

5.9 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn er voor zover bekend geen beperkingen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het wijzigingsplan Warmenhuizerweg 21 in Warmenhuizen.

De regels en de plankaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het wijzigingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. De regels zullen worden overgenomen vanuit het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan Warmenhuizerweg 21 Warmenhuizen (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het wijzigen van de bestemming op het perceel van ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

De plankaart behorende bij het wijzigingsplan Warmenhuizerweg 21 in Warmenhuizen vervangt op deze locatie de plankaart van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”. De regels van het moederplan blijven van kracht.

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen is gebaseerd op de regels van het moederplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”.

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 3 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, artikel 1, wordt verwezen naar regels van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

In het tweede hoofdstuk staat vermeld dat de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing zijn op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld.

In het derde hoofdstuk zijn de overgangs- en slotregels opgenomen. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Warmenhuizerweg 21 Warmenhuizen van de gemeente Schagen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen financiële bemoeienis heeft. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

7.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt. Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van een dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel of gedeeltelijk voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De wijziging van de bestemming is met direct belanghebbenden besproken en goed ontvangen. Het agrarische bouwvlak is voor een gedeelte op het naastgelegen perceel gelegen. De eigenaar van dit perceel heeft ingestemd met de bestemmingswijziging en voor akkoord getekend (zie bijlage 2).

Het wijzigingsplan (ontwerp) zal te zijner tijd gedurende zes weken ter visie worden gelegd waarop een ieder zienswijzen kan indienen.