

Wijzigingsplan

De Fuik 11 Warmenhuizen

Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Wijzigingsplan De Fuik 11 Warmenhuizen

Toelichting

7 juni 2022

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID: NL.IMRO.0441.WPBPWHDeFuik11-va01

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	5
2.	Analyse van het plangebied.....	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	7
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten	8
3.4	Verkeer en Parkeren.....	8
4.	Beleid	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	9
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	9
4.2	Provinciaal beleid	9
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	9
4.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i>	10
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	11
4.3	Gemeentelijk beleid	11
4.3.1	<i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	11
4.3.2	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk kwaliteit</i>	12
5.	Omgevingsaspecten	13
5.1	Natuur	13
5.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	13
5.1.2	<i>Soortbescherming</i>	13
5.2	Bodem	13
5.3	Geluid	13
5.4	Luchtkwaliteit	14
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	14

5.5	Externe veiligheid	14
5.6	Milieuzonering.....	15
5.7	Water	16
5.8	Cultuurhistorie	16
5.9	Archeologie	17
5.10	Duurzaamheid	17
5.11	Belemmeringen	17
6	Juridische aspecten	19
6.1	Doelstelling.....	19
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	19
6.3	Planopzet.....	19
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	20
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.1	Economische uitvoerbaarheid	21
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7.2.1	<i>Vooroverleg</i>	22
7.2.2	<i>Overleg belanghebbenden</i>	22

Bijlagen

Bijlage 1: Akkoordverklaring omwonenden

Bijlage 2: Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan De Fuik 11 in Warmenhuizen was een stucadoorsbedrijf gevestigd. De werkplaats en opslag van het bedrijf zijn al gedurende langere tijd verplaatst naar een andere locatie.



Doordat de bedrijfsfunctie op het perceel is komen te vervallen willen de initiatiefnemers de bestemming van het perceel wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen - 1'. Op deze wijze wordt het mogelijk om op het perceel woonachtig te zijn overeenkomstig de voorwaarden in het wijzigingsplan.

1.2 Bestemmingsplan

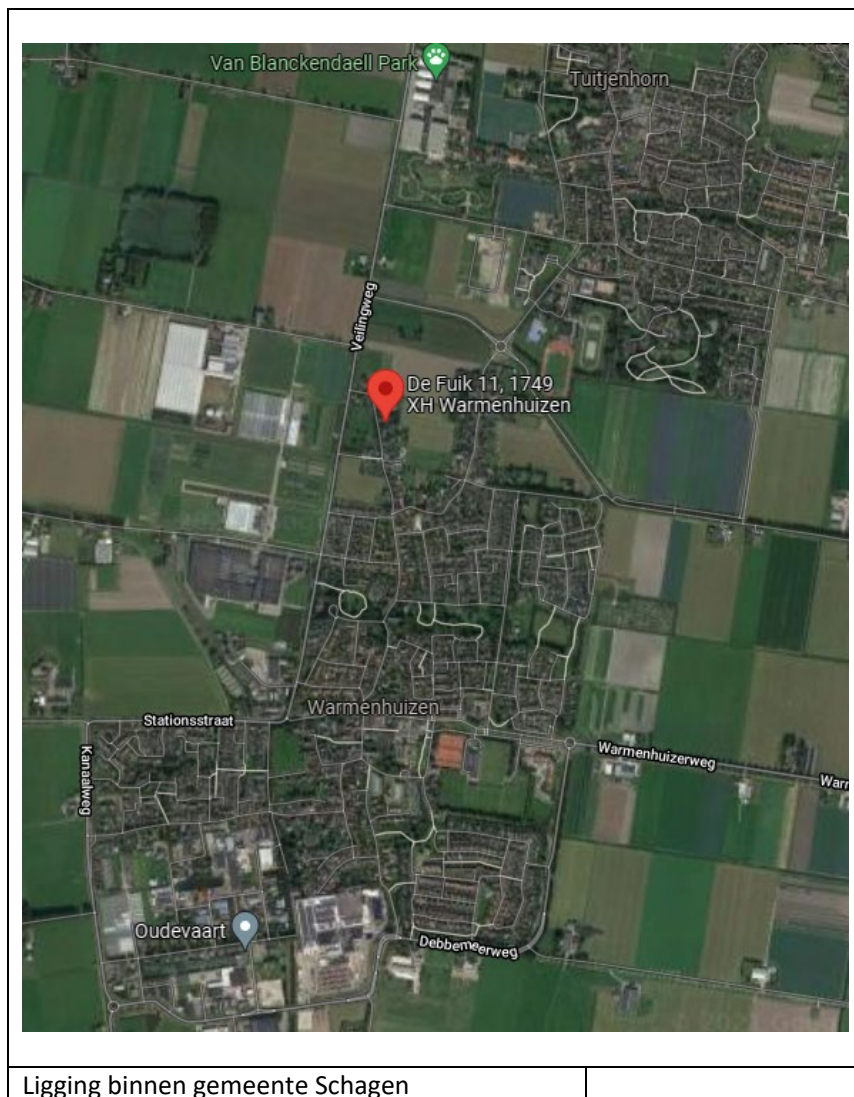
Het bestemmingsplan "Warmenhuizen" is op 13 december 2012 door de gemeente Schagen vastgesteld. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is in artikel 24 bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen - 1'.

Om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken onderbouwt deze toelichting de redenen voor de wijzigingen van het bestemmingsplan.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint langs De Fuik aan de noordzijde van Warmenhuizen. Deze weg vormt een verbinding tussen de dorpskern van Warmenhuizen en de Veiligweg en wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer.



2.2 Karakter van de omgeving

De ruimte rondom de planlocatie wordt voornamelijk in gebruik genomen door de geconcentreerde bebouwing binnen de dorpskernen van Warmenhuizen en Tuitjenhorn. De planlocatie is gelegen binnen de polder Geestmerambacht, maar de openheid van dit vlakke agrarische gebied is rond de planlocatie grotendeels verdwenen. Alleen aan de westzijde van het perceel is het land nog agrarisch in gebruik voor de teelt van vollegrondsgroenten.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig en deze woning is voorzien van een aantal aan- en uitbouwen. Aan de achterzijde van de locatie is een bijgebouw gerealiseerd. In de woning is een kantoor aanwezig voor het stucadoorsbedrijf, maar dit is ondergeschikt aan de woonfunctie en kan worden beschouwd als een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.



Huidige bebouwing planlocatie	
-------------------------------	--

3.2 Toekomstig plan

Vanuit de gemeente Schagen is een stedenbouwkundig advies verstrekt over de uitbouw aan de noordzijde van de woning. Het gebruik van de uitbouw zou wellicht onwenselijk zijn in verband met de privacy van de burens en de gebruiksmogelijkheden van de aanliggende

gronden. De buren op het perceel De Fuik 7 en 9 hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan (bijlage 1).

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

De huidige woning met aan- en uitbouwen zal binnen een bouwvlak worden opgenomen. Dit komt overeen met de naastgelegen percelen, waarin het hoofdgebouw (woning) binnen het bouwvlak is gelegen.

Er zullen op de planlocatie verder geen wijzigingen worden aangebracht.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort De Fuik tot de erfontsluitingswegen binnen een dorpskern. De toegestane snelheid bedraagt hier 50 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan.

De bestaande uitrit 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.

Bij een vrijstaande woning dienen 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'. De locatie aan de De Fuik is groot genoeg om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- al lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het Barro, inclusief de wijzigingen.

Conclusie: *De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende wijzigingsplan.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie 2050 vastgesteld.

De hoofdambitie binnen deze visie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;

- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Door de bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats op de planlocatie. Het wordt voor de huidige bewoners mogelijk om op het perceel woonachtig te zijn in een particuliere woning. Bovendien zal het woon- en leefklimaat van de omringende woningen worden verbeterd door het opheffen van de bedrijfsfunctie. Bij mogelijke toekomstige ontwikkelingen worden de omringende woningen hierdoor niet meer beperkt.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

De Omgevingsverordening is vastgesteld op 22 oktober 2020 door Provinciale Staten en is in werking getreden per 16 november 2020. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied landelijk gebied. In artikel 6.10, lid 3 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat het mogelijk is om te voorzien in een functiewijziging van een stedelijke functie (bedrijf) naar wonen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. ter plaatse van de bestaande stedelijke functie of agrarisch bouwperceel is ten minste één bedrijfswoning planologisch toegestaan;
2. de functiewijziging naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
3. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden;
4. en een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.

Bij de ontwikkeling van het plan wordt de bestaande bestemming gewijzigd van bedrijf naar wonen, waardoor de huidige bedrijfswoning een particuliere woning wordt. Rond de planlocatie zijn geen bedrijven aanwezig die door deze bestemmingswijziging worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Er is bij de woning één bijgebouw aanwezig, maar de

oppervlakte hiervan stemt overeen met de voorwaarden voor de bestemming 'Wonen – 1' en hoeft dus niet verwijderd te worden.

Conclusie: Het is mogelijk om binnen de regels van de Omgevingsverordening de ontwikkeling van het plan te realiseren.

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

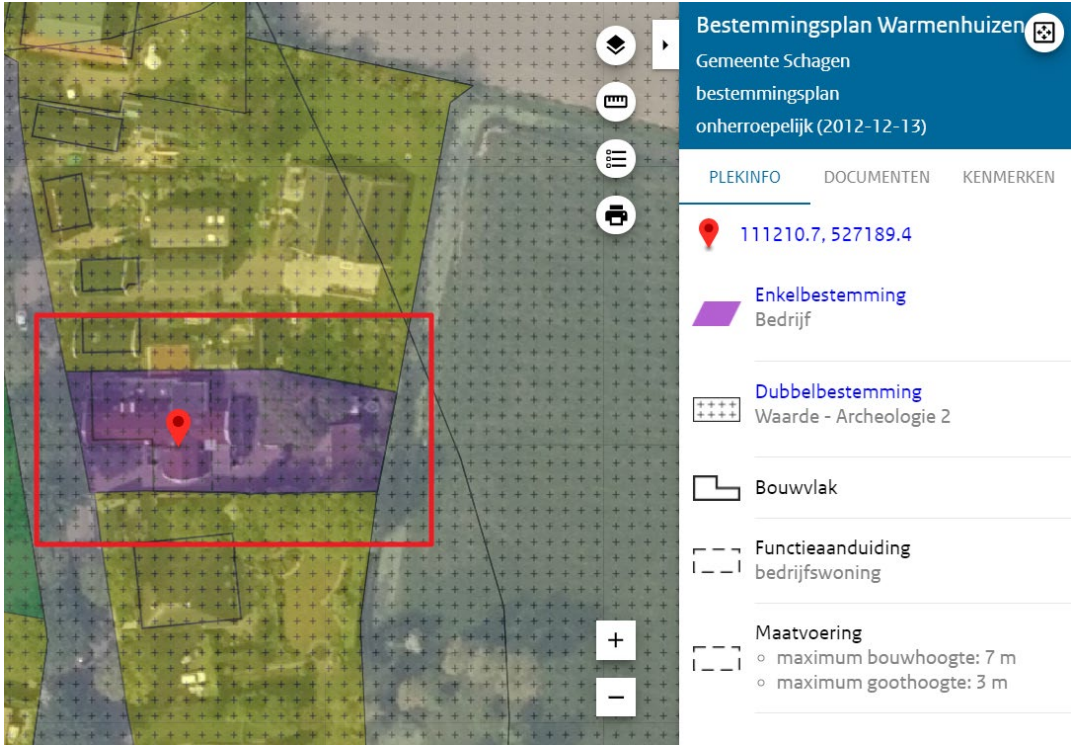
De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de POV verankerd in artikel 6.59.

Voor de ontwikkeling van het plan geldt dat er geen wijzigingen op de planlocatie plaatsvinden, waardoor de ruimtelijke kwaliteit niet wijzigt op het perceel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel De Fuik 11 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Warmenhuizen" en het "Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche". Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' en 'Waarde – Archeologie 2' met een functieaanduiding 'bedrijfswoning'.



The screenshot displays a web-based planning tool interface. On the left, a map shows a rural landscape with a red rectangle highlighting a specific plot. The right sidebar contains the following information:

- Bestemmingsplan Warmenhuizen**
Gemeente Schagen
bestemmingsplan
onherroepelijk (2012-12-13)
- PLEKINFO** DOCUMENTEN KENMERKEN
- 111210.7, 527189.4**
- Enkelbestemming**
Bedrijf
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 2
- Bouwvlak**
- Functieaanduiding**
bedrijfswoning
- Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 7 m
 - maximum goothoogte: 3 m

Planlocatie

In de regels van het bestemmingsplan “Warmenhuizen” is in artikel 24 bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen onder de voorwaarden dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels voor de bestemming ‘Wonen’ van toepassing zijn;
2. deze primair wordt toegepast voor hergebruik van de bestaande gebouwen. Indien een woonfunctie in de bestaande bebouwing redelijkerwijs niet mogelijk is, mag herinvulling plaatsvinden;
3. de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan wordt voldaan.

4.3.2 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk kwaliteit

In de reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen staat de visie van de gemeente aangegeven voor de ontwikkeling van ruimtelijke plannen, terwijl in de reisgids voor ruimtelijke kwaliteit het welstandsbeleid is opgenomen. Bij de ontwikkeling van het plan wordt de bestaande bebouwing niet gewijzigd en op de planlocatie worden verder ook geen wijzigingen aangebracht. Er hoeft geen toetsing plaats te vinden aan het beleid wat in de reisgidsen is opgenomen.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming 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.

5.1.1 Gebiedsbescherming

Er vinden op de planlocatie alleen een bestemmingswijziging plaats. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de woonfunctie van de woning wijzigt niet. Dit betekent dat de stikstofemissie vanaf de planlocatie niet wijzigt en er geen sprake is van extra stikstofdepositie op de natuurlijke habitats van de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden.

5.1.2 Soortbescherming

Doordat er geen wijzigingen worden aangebracht aan de bestaande bebouwing en het omringende perceel, is het niet nodig om een verkennend onderzoek natuur uit te voeren in verband met het voorkomen van beschermde plant- en/of diersoorten op de planlocatie.

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. In dit geval vindt er een bestemmingswijziging plaats van bedrijf naar wonen.

Op het perceel bevindt zich alleen een bedrijfswoning met aan de achterzijde een garage. Op het perceel was een stucadoorsbedrijf gevestigd, maar een dergelijk bedrijf voert alleen werkzaamheden uit op locatie. Er zijn op de planlocatie nooit bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Op het perceel is een woning aanwezig en de functie van deze woning blijft gehandhaafd. Daarom hoeft er geen verkennende bodemonderzoek te worden uitgevoerd, want de bestaande woonfunctie wijzigt niet.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden.

Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

De bestaande woonfunctie van de woning wijzigt niet en daarom is het niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar het wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering voor een bestemmingswijziging op de planlocatie.*

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het wijzigingsplan maakt een bestemmingswijziging mogelijk van bedrijf naar wonen, maar de situatie op het perceel wijzigt niet. De bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd naar een particuliere woning. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door verkeersbewegingen van- en naar een perceel. Aangezien het aantal verkeersbewegingen niet wijzigt, zal de luchtkwaliteit niet negatief worden beïnvloed.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 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 het 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 plaatsgebonden 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 Fuik 11 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

Conclusie:

- *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 geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.*
- *er bevinden zich geen buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de nabijheid van het plangebied*

5.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel De Fuik 11 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt.

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.

Rond de planlocatie zijn alleen particuliere woningen aanwezig. Door de bestemmingswijziging van bedrijf naar wonen zullen de ontwikkelingsmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van deze woningen worden verbeterd.

Conclusie: *Geconstateerd kan worden dat de omringende woningen niet worden belemmerd door de voorgenomen bestemmingswijziging.*

5.7 Water

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.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan De Fuik 11 in Warmenhuizen. (bijlage 2). Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven geen belang te hebben bij de ontwikkeling van het plan, omdat het alleen een functiewijziging betreft van de bestaande bebouwing en er geen werkzaamheden worden uitgevoerd.

5.8 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. Dit leidde tot de aanleg van de Westfriese Omringdijk. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan, zoals ook de dorpslinten van Warmenhuizen en Tuitjenhorn.

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 Westfriese Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

De groei van de dorpskernen van Warmenhuizen en Tuitjenhorn heeft ervoor gezorgd dat deze twee dorpen aan elkaar zijn gegroeid.

Er worden geen wijzigingen aangebracht op het perceel, waardoor de cultuurhistorische waarden zijn gewaarborgd.

5.9 Archeologie

In het bestemmingsplan “Warmenhuizen” is aan het perceel De Fuik 11 een bestemming ‘Waarde-Archeologie 2’ toegekend. In het plangebied wordt het archeologisch belang betrokken als het een planomvang betreft van meer dan 100 m² en er werkzaamheden worden verricht dieper dan 50 cm.

Op de planlocatie wordt alleen de bestemming gewijzigd en worden verder geen werkzaamheden uitgevoerd die een negatief effect hebben op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Geconcludeerd kan worden dat het archeologisch beleid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Conclusie: *Het is mogelijk om cultuurhistorische- en archeologische waarden te waarborgen bij de ontwikkeling van het plan.*

5.10 Duurzaamheid

Gemeente Schagen heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma 2020-2050 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzame bebouwde omgeving.

Doelen zijn:

- *Energietransitie:* Het doel hierbij is te komen tot 49% CO₂-reductie in 2030 en 95% CO₂-reductie in 2050. Dat betekent dat dan alle benodigde energie voor elektriciteit, warmte, en mobiliteit duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik van fossiele brandstoffen.
- *Circulaire Economie:* Het doel is simpel gezegd een wereld zonder afval in 2050. Dat betekent dat grondstoffen behouden blijven tijdens de levensduur van producten, gebouwen en infrastructuur en dat alle restproducten hoogwaardig worden hergebruikt.
- *Klimaatadaptatie:* Het doel is een klimaatbestendige en water robuuste leefomgeving in 2050. Dat betekent dat de leefomgeving dan zodanig is ingericht dat de gevolgen van klimaatverandering (heviger neerslag, hitte, langdurige droogte, verzilting en overstromingen) niet leiden tot onacceptabele schade.
- *Groen en biodiversiteit:* Het doel is een forse vergroening van de leefomgeving en daarmee het herstellen van de biodiversiteit oftewel de verscheidenheid aan planten, dieren, micro-organismen en de samenhang hiervan.

Het betreft alleen een bestemmingswijziging van de bestaande bebouwing, waarbij geen duurzame maatregelen worden getroffen. Wanneer in de toekomst de woning wordt verbouwd, kan rekening worden gehouden met duurzame maatregelen als het aanbrengen van isolatie, zonnepanelen of andere voorzieningen. De initiatiefnemer kan hiervoor informatie opvragen bij het Duurzaam Bouwloket.

5.11 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 ervoor 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 De Fuik 11 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.

In dit wijzigingsplan is de bestemming 'Wonen - 1' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan "De Fuik 11 Warmenhuizen" (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het wijzigen van de bestemming van 'Bedrijf' naar 'Wonen – 1';

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische kader met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de daarvoor geldende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Warmenhuizen".

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit wijzigingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit wijzigingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het wijzigingsplan gebruikte begrippen opgenomen.

In artikel 2 wordt de wijze van meten vermeld. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbeltelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor thans nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.

In de slotbepaling van hoofdstuk 4 is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan De Fuik 11 Warmenhuizen van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plan-toelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De betreffende grond is privé-eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor de behandeling van het wijzigingsplan zijn verzekerd via de legesverordening. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Op basis van deze overweging is het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid belemmerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Na aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerp wijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan.

Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen. Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is ingediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

7.2.1 Vooroverleg

Het wijzigingsplan is aangeboden aan de vooroverlegpartners in het kader van het artikel 3.1.1 overleg genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zij hebben zich akkoord verklaard met de ontwikkeling van het plan.

7.2.2 Overleg belanghebbenden

Het wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorafgaand aan de ontwikkeling van het plan is overleg gevoerd met omwonenden en uit dit overleg is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling van het plan (bijlage 1).