

**Bestemmingsplan Dorpshart
Warmenhuizen**



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

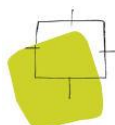
Bestemmingsplan Dorpshart Warmenhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting en bijlagen
Regels en bijlage
Verbeelding

21 maart 2017
Projectnummer 218.00.03.03.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	13
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Geluidhinder	17
4.2	Bedrijfshinder	19
4.3	Externe veiligheid	20
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Ecologie	23
4.6	Erfgoed	24
	4.6.1 Archeologie	24
	4.6.2 Cultuurhistorie	25
4.7	Bodem	25
4.8	Water	26
4.9	Milieu effectrapportage (MER)	27
4.10	Verkeer en parkeren	28
4.11	Duurzaamheid	29
5	Juridische toelichting	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Bestemmingsplanprocedure	31
5.3	Juridische vormgeving	32
5.4	Planregels	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Inleiding



1.1

Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens van de gemeente om de vrijgekomen locatie aan de Doorbraak in Warmenhuizen (ter hoogte van huisnummer 9 tot en met 13) te ontwikkelen als woningbouwlocatie. De nieuwbouw van woningen is op deze locatie onder het huidige planologisch regime niet toegestaan. Om het plangebied als woningbouwlocatie te kunnen ontwikkelen moet het huidige bestemmingsplan worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2

Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen aan de Doorbraak 9 tot en met 13 te Warmenhuizen en ligt nabij het centrum van Warmenhuizen. Ten zuiden is een tennisbaan te vinden alsmede de lokale basisschool. Ten oosten bevindt zich de brandweerkazerne. Westelijk van het perceel ligt de lokale winkelstraat van Warmenhuizen waar inwoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een woongebied. Het plangebied is in onderstaande afbeelding globaal weergegeven.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied

1.3

Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Warmenhuizen', zoals vastgesteld op 25 september 2012. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied nu drie bestemmingen: 'Groen', 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf'. Nu de school is gesloopt en de brandweerkazerne is verplaatst, is het de bedoeling het plangebied in te richten als woongebied. Dit is een ontwikkeling die niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de woningbouw juridisch-planologisch mogelijk te maken wordt de bestemming van de gronden in het onderhavige bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming Woongebied.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Hierbij is ingegaan op de bestaande en toekomstige situatie in het plangebied en de functionele dan wel ruimtelijke aspecten die daarmee samenhangen. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie en gemeente uiteengezet. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de verschillende milieukundige en planologische aspecten binnen het plangebied die ten behoeve van de uitvoering van het plan aan de orde zijn. De juridische toelichting op het bestemmingsplan is in hoofdstuk 5 gegeven. Tot slot komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

Planbeschrijving

2

2.1

Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Doorbraak en sluit in noordelijke richting aan op een bestaand woongebied. Voorheen bevonden zich in het plangebied een school, diverse maatschappelijke voorzieningen en een brandweerkazerne. Inmiddels is de bebouwing gesloopt en is het plangebied onbebouwd met uitzondering van de twee voet- en fietspaden die aanwezig zijn.

2.2

Toekomstige situatie

Het plangebied wordt ontwikkeld tot woongebied, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het reeds aanwezige woongebied aan de noordelijke zijde. De ligging van het plangebied nabij diverse voorzieningen op het gebied van sport, maatschappelijke voorzieningen en bedrijvigheid, biedt kansen voor ontwikkeling tot woonlocatie. Uitgangspunt is om vraaggestuurd te bouwen. Dit houdt in dat woningen gerealiseerd worden zodra er concrete vraag naar is.

Om de beoogde bebouwing aan te laten sluiten op het noordelijk gelegen woongebied, wordt ingezet op woningbouw van maximaal twee lagen met een kap. Het woningaantal dat mogelijk wordt gemaakt is 48, met een wijzigingsbevoegdheid om dit aantal te vergroten tot 65. De ontsluiting wordt binnen het plangebied opgelost. De voorgenomen ontwikkeling is uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan als aanvulling op het welstandsbeleid van de gemeente (zie paragraaf 3.3). Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft het integrale kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid gekregen op het terrein van de ruimtelijke ordening. De reden hiervoor is dat het kabinet van mening is dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Er zijn in het onderhavige geval geen specifieke nationale belangen, zoals het hoofdwegenet, de hoogspanningsleidingen of de ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland, die een rol spelen in het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat de treden van de ladder moeten worden doorlopen indien een ruimtelijke ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt tevens een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke

en infrastructurele besluiten nagestreefd. De ladder is een hulpmiddel bij besluiten over nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De ladder kent de volgende stappen:

1. Is er een regionale behoefte?
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?
3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

Ad 1. Is er een regionale behoefte?

Het plangebied wordt ontwikkeld als woonlocatie. Hiermee is sprake van een verstedelijkingsopgave, waarvan de regionale behoefte moet worden aangetoond in trede 1 van de ladder. De beoogde woningbouw past binnen de gemeentelijke en regionale herijking van het woningbouwbeleid, zoals dat is vastgelegd in het convenant Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK). In paragraaf 3.3 (waarin ingegaan wordt op het woningbouwbeleid) is dit uitgewerkt. Door de aansluiting op de regionale afspraken, wordt met het planvoornemen invulling gegeven aan de woningvraag in de regio. Er is sprake van regionale behoefte.

Ad 2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Aan deze tweede trede van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt voldaan, omdat de ontwikkeling geheel plaatsvindt op een vrijgekomen locatie binnen de bebouwde komt. Het betreft daardoor een herontwikkeling en intensivering binnen het bestaande stedelijk gebied.

Ad 3. Zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte

Gelet op het feit dat hier sprake is van een ontwikkeling die binnen het bestaand stedelijk gebied plaats zal vinden, hoeft deze trede niet te worden ingevuld.

Het planvoornemen voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de “*Structuurvisie Noord-Holland 2040*” vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie overgenomen uit het “*Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord*”, het voorheen geldende streekplan. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in

te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

De provincie Noord-Holland zet de komende 30 jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. Zij streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van Bestaand Bebouwd Gebied. Het planvoornemen is in lijn met dit provinciaal beleid.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2016)

Provinciale Staten hebben op 27 juni 2016 de “*Provinciale Ruimtelijke Verordening*” (PRV) vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het Landelijk Gebied als het Bestaand Bebouwd Gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Binnen de PRV wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en het landelijk gebied. Nieuwe functies als wonen, bedrijven en kantoren mogen alleen worden gerealiseerd binnen het BBG. In het landelijk gebied zijn deze in principe niet toegestaan om onnodige verstedelijking te voorkomen.

Het plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd Gebied. In het huidige bestemmingsplan is reeds een stedelijke functie (maatschappelijk voorzieningen) toegestaan, waarbij het gehele plangebied kon worden bebouwd, met uitzondering van het gedeelte met de bestemming Groen. Ook dat stukje is echter aan te merken als BBG, omdat het aan drie zijden is omringd door stedelijke gebied. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in woningen. Binnen Bestaand Bebouwd gebied is deze stedelijke functie toegestaan. Het ruimtelijk effect van de nieuwe bebouwingsmogelijkheden op woon- en leefklimaat wordt beschreven in hoofdstuk 4.

Ook op andere aspecten dan “BBG” is geen strijd met het provinciaal belang aanwezig zoals verwoord in de verordening. Alles overziend is er dan ook geen strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.3

Regionaal en gemeentelijk beleid

Woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid is op regionaal niveau vastgelegd in het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de Kop van Noord-Holland (kortweg KWK).

Het betreft hier een convenant over de ruimte voor woningbouw tot 2020 waaraan de gemeenten en de provincie Noord-Holland zich hebben verbonden op 28 oktober 2015.

Ingezoomd op voorliggend plan

Bij het convenant horen een aantal bijlagen. In bijlage 2 van het convenant staat aangegeven op basis van welke aantallen ruimte geboden wordt voor woningbouw. Voor het gebied “Warmenhuizen - Centrum gebied” is een reservering opgenomen van 52 woningen. In het eerste deel van de ontwikkeling van dit gebied zijn reeds 4 woningen (appartementen) gebouwd. De beschikbare ruimte voor de rest van het centrumgebied bedraagt zodoende 48 woningen. Het voorliggende plan voorziet in deze 48 woningen, met de mogelijkheid dit op termijn (na 2020) uit te breiden naar 65, op voorwaarde dat te zijner tijd nieuwe afspraken worden gemaakt over de woningvraag in de regio en de extra woningen hierin passend zijn. Hierdoor sluit het plan aan op de gemaakte afspraken in het KWK.

Lokale woonvisie

Op 28 oktober 2014 heeft de gemeenteraad Schagen de woonvisie vastgesteld. De Woonvisie beschrijft de rol van Schagen in de regio en de provincie en hoe onderling wordt samengewerkt om te komen tot een blijvend gezond woningbestand in zowel stad, dorp als landelijk gebied. Samen met maatschappelijke partners en de inwoners wil Schagen de antwoorden vinden en een impuls geven aan de vitaliteit en kracht van de gemeenschappen in de kernen. Hierbij staat vraaggestuurd bouwen in de kernen centraal.

In de woonvisie staan de criteria om kwalitatieve keuzes te maken op een rij. De visie laat ook zien dat de rol van de gemeente verandert. Waar Schagen tot op heden veelal optrad als regievoerder (een sturende rol), is nu een steeds meer faciliterende, ondersteunende rol voor de gemeente weggelegd. Voor een gezonde woningmarkt zijn volgens de woonvisie pijnlijke beslissingen nodig als het gaat om het faseren, doseren, schrappen en afwaarderen van locaties. Een slimme marktmonitoring is daarom nodig om (zeker) jaarlijks de ontwikkeling van de werkelijke marktvrage te volgen. Door niet vooruit te lopen op de vraag, maar deze juist leidend te laten zijn in de ontwikkeling van de locatie, sluit het plan goed aan bij de woonvisie van de gemeente Schagen.

Welstandsbeleid

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de ‘Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit’. Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op een nieuwe invulling van het gebied. Het is een functionele en ruimtelijke verandering waarmee nieuwe functies worden toegevoegd en oude worden verwijderd.

Volgens de reisgids valt de voorgenomen ontwikkeling daardoor onder de noemer ‘(bijzondere) ontwikkelingen’. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen opgesteld als aanvulling op de

reisgids. Voor het voorliggende bestemmingsplan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat is opgenomen in bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving en kwaliteit van het gebied. De criteria in het beeldkwaliteitsplan vormen het welstandskader voor dit plan als aanvulling op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het plan wordt getoetst aan de hand van deze criteria.

O m g e v i n g s a s p e c - t e n

4

4.1

Geluidhinder

Wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) is erop gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai te voorkomen en beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In veel gevallen is deze norm 48 dB, die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen sprake is van industrielawaai en spoorweglawaai, is hierop verder niet ingegaan.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen geluidzones. De geluidszone voor wegen in binnenstedelijk gebied bedraagt 200 meter gerekend vanuit de as van de weg. Voor wegen buiten de bebouwde kom is dit 250 meter. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient door middel van akoestisch onderzoek vastgesteld te worden of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderzoek

De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig gebouw. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

De langs de locatie en binnen de bebouwde kom gelegen weg, de Doorbraak kent een maximum snelheid van 30 km/uur. Formeel behoeft in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek plaats te vinden. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aandacht aan het aspect geluidhinder te worden geschonken.

De Doorbraak kent een relatief hoge verkeersintensiteit en is uitgevoerd in klinkers. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient vanwege deze weg akoestisch onderzoek plaats te vinden. Daarom wordt aangesloten bij de normen zoals die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder.

Het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting van meerdere woningen geplaatst in de gevellijn zoals

deze nu is opgenomen op de verbeelding niet voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De overschrijding van deze waarde vanwege dit wegvak bedraagt afgerond maximaal 8 dB.



Figuur 2. 53dB-contour (oranje) en 48dB-contour (geel) wegverkeerslawaaai.

Op grond van de Wet geluidhinder is de Doorbraak niet 'zoneplichtig' en behoeft formeel geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de toekomstige bewoners) is het aan te bevelen om toch nader te kijken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de woningen of in de ruimten te beperken.

In de 'Notitie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai' is derhalve gezocht naar maatregelen om te hoge waarde te voorkomen overeenkomstig de wijze uit het Besluit geluidhinder. De in dit Besluit gestelde voorwaarden hebben betrekking op het onvoldoende doeltreffend zijn van de mogelijke bron- en overdrachtsmaatregelen, dan wel op het ontmoeten van overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Samengevat kan worden gesteld dat maatregelen aan de weg of aanvullende maatregelen in het overdrachtsgebied niet mogelijk of wenselijk zijn.

Om desalniettemin een goed leefklimaat te garanderen is een aanvaardbaar binnengeluidsniveau in de nieuw te bouwen woningen gewenst. Mogelijk zijn geluidsisolerende maatregelen aan de gevels van de betreffende woningen nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voor een woonfunctie. Dit wordt bij de beoordeling van het bouwplan getoetst. Afhankelijk van het gewenste binnenniveau kunnen particulieren vanuit hun opdrachtgeverschap van de bebouwing op de ontwikkelingslocatie

zelf maatregelen overwegen om het woon- en leefklimaat verder te optimaliseren.

Conclusie

De Wet geluidhinder verzet zich niet tegen het planvoornemen. Mogelijk toe te passen geluidsisolerende maatregelen worden bij de beoordeling van de afzonderlijke bouwplannen getoetst.

4.2

Bedrijfshinder

Wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur), dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat een planvoornemen buiten de invloedssfeer van eventuele hinderlijke activiteiten in de omgeving valt en daarnaast geen belemmeringen oplevert voor nabijgelegen functies.

Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten (betreffende geluid, geur, stof en gevaar) redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering worden twee omgevingstypen onderscheiden. Bij het omgevingstype 'rustige woonwijk of rustig buitengebied' wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden de voorgenoemde minimale richtafstanden gehanteerd. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' is sprake van functiemenging. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (milieucategorie 1 wordt 0, 2 wordt 1, 3.1 wordt 2, etc.).

Onderzoek

In het plangebied worden geen hinder-veroorzakende activiteiten mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn wel functies aanwezig, waarvan in het plangebied hinder kan worden ondervonden. Nagegaan dient te

worden of de woningen in het plangebied buiten de invloedssfeer van deze hinderlijke activiteiten vallen.

Het plangebied ligt in het centrum van Warmenhuizen. Ter plaatse komen diverse functies als wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en sportvoorzieningen voor. Op grond van de functiemening kan de directe omgeving van het plangebied worden gezien als 'gemend gebied' en kunnen de minimale richtafstanden met één stap worden verkleind.

Ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Doorbraak is bedrijvigheid toegestaan tot en met milieucategorie 2, binnen de bestemmingen 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' uit het bestemmingsplan Warmenhuizen. Hiervoor geldt minimale richtafstand van 30 meter, die in gemend gebied kan worden verkleind naar 10 meter. Het plangebied ligt op meer dan 12 meter van deze voorzieningen.

De hiernaast gelegen sportvelden bevinden zich ten zuidoosten van het plangebied. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter op basis van het aspect geluid. Eveneens kan hier vanwege de ligging in gemend gebied een afstandstap terug gedaan worden. Er dient een richtafstand van 30 meter te worden aangehouden. De werkelijke afstand tussen het plangebied en de sportvelden is circa 33 meter.

De brandweerkazerne ten oosten van het plangebied valt in milieucategorie 3.1, met een richtafstand van 50 meter vanwege het aspect geluid. Ook hier kan, op grond van de ligging in gemend gebied, een richtafstand van 30 meter worden aangehouden. De woningen worden dusdanig in het plangebied gesitueerd dat aan deze afstandsnorm wordt voldaan.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet in de uitvoering belemmerd door verwachte bedrijfshinder uit de omgeving.

4.3

Externe veiligheid

Wet- en regelgeving

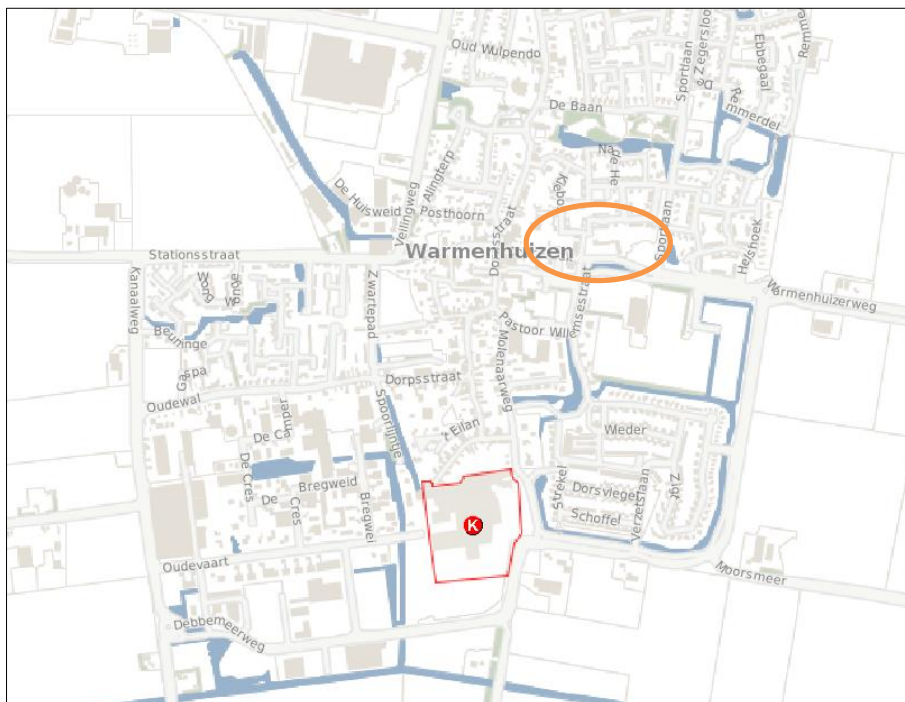
Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of lpg. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rond externe veiligheid heeft als doel een minimaal veiligheidsniveau voor de burger te garanderen, en de burger buiten de risicovolle inrichting te beschermen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met

gevaarlijke stoffen plaatsvinden, en tevens de risico's zelf (deels) te beperken. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

De veiligheidsrisico's in het kader van externe veiligheid worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico hebben tot doel een voldoende veiligheidsniveau te garanderen voor de burger als persoon, dan wel deel uitmakend van een groep. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden maar slechts oriënterende waarden. In bovenstaande besluiten is de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoording houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes middels een belangenafweging moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Bij een toename van het groepsrisico moet ten opzichte van de oriëntatiewaarde gekeken worden naar alternatieven, zoals de rol van de brandweer en dergelijke.

Onderzoek

In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Op de risicokaart staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor dit bestemmingsplan is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten (in dit geval risicobronnen) op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn. Op basis van deze kaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn.



Figuur 3. Fragment Risicokaart [Bron: IPO, 2015] De globale ligging van het plangebied is met oranje aangegeven

Het groente en fruitverwerkingsbedrijf aan de zuidkant van Warmenhuizen is op de risicokaart opgenomen, omdat ter plaatse een ammoniakinstallatie aanwezig is. De risicoafstand voor het PR 10^{-6} is 0 meter. Er vindt ter plaatse geen overschrijding van het groepsrisico plaats. Gezien de grote afstand tot het plangebied (bijna 500 meter), worden in het plangebied geen gevaren op het gebied van extern veiligheid verwacht vanwege deze inrichting.

Conclusie

Het bestemmingsplan is ten aanzien van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.4

Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden. Een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO₂ of PM₁₀) wordt als nibm beschouwd. Van een dergelijke verslechtering van de luchtkwaliteit is sprake wanneer een ruimtelijk plan tot een toename van meer dan 1.283 voertuigbewegingen (van auto's) per weekdag etmaal leidt.

Onderzoek

Door het plangebied te ontwikkelen als woningbouwlocatie wordt de verkeersaantrekkende werking vergroot. Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte aan de realisatie van 48 woningen, met de mogelijkheid dit aantal na 2020 (bij voldoende vraag) uit te breiden naar 65 woningen. In de praktijk wordt vaak gerekend met een gemiddelde verkeersgeneratie van 7 voertuigbewegingen per weekdag etmaal per woning. Omdat de precieze invulling van het plangebied wat betreft het type woningen en het aantal woningen per type nog niet bekend is, wordt uitgegaan van dit aantal. Dit betekent een verkeersgeneratie van in eerste instantie 336 (48x7) voertuigbewegingen per weekdag etmaal en op termijn tot 455 (65x7) voertuigbewegingen. Een toename van het aantal voertuigbewegingen groter dan de grenswaarde van 1.283 voertuigbewegingen is niet aan de orde. Het planvoornemen moet dan ook worden beschouwd als een nibm-plan en hoeft niet te worden getoetst aan de geldende grenswaarden.

Conclusie

Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van het een bestemmingsplan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden nodig. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet (Ffw), een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Onderzoek

In 2012 is door Els & Linde een Quick scan ecologie ten behoeve van het centrumplan Warmenhuizen opgesteld. Daaronder viel ook de locatie Doorbraak 9 tot en met 13.

Gezien de recent gewijzigde situatie in het plangebied en de nieuw geplande ontwikkelingen ten opzichte van 2012, is een actualisatie van het ecologisch onderzoek nodig. Hiertoe is een oplegnotitie opgesteld, als aanvulling op de rapportage van Els & Linde uit 2012. Deze oplegnotitie is opgenomen in bijlage 3.

De bevindingen uit het ecologisch onderzoek zijn als volgt samengevat:

Flora- en faunawet

1. Broedvogels: Alle inheemse vogelsoorten zijn streng beschermd. Ten aanzien van vogels in het algemeen dient bij de planning en uitvoering van bouwwerkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in en direct rond het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren. Tevens kunnen voorbereidende maatregelen worden getroffen om te voorkomen dat vogels tot broeden kunnen komen binnen het plangebied.
2. Rugstreepad: Hoewel het plangebied in de huidige situatie ongeschikt is voor deze soort, wordt aanbevolen rekening te houden met de mogelijke vestiging van rugstreepad. Tijdens de inrichting van het terrein kunnen zeer geschikte uitgangssituaties voor rugstreepad ontstaan. Zo kunnen (tijdelijk) geschikte voortplantingslocaties (ondiepe plassen) ontstaan op plaatsen waar graafwerkzaamheden worden verricht. Geadviseerd wordt te voorkomen dat genoemde omstandigheden ontstaan of maatregelen te nemen om te voorkomen dat de soort op de bouwlocatie terecht kan komen (plaatsen amfibieënscherm rondom de locatie). Wanneer rugstreepadden worden aangetroffen op een bouwlocatie kunnen de werkzaamheden voor langere periode worden stilgelegd.

Gebiedsgerichte natuurbescherming

3. Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw 1998 en provinciaal ruimtelijk natuurbeleid. Als

gevolg van de beoogde plannen worden geen (significant) negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht.

Conclusie

Op voorhand kan in redelijkheid worden gesteld dat natuurwet en -regelgeving de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

4.6

Erfgoed

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is per 1 juli 2016 de Erfgoedwet. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

4.6.1

Archeologie

Onderzoek

In het geldend bestemmingsplan Warmenhuizen (vastgesteld op 25 september 2012) is voor gronden waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn een planologische bescherming opgenomen, in de vorm van een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1, 2 of 3. In het plangebied geldt geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie, waardoor bij bodemingrepen ter plaatse geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Wel blijft de archeologische meldingsplicht van kracht. Dit betekent dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Schagen.

Conclusie

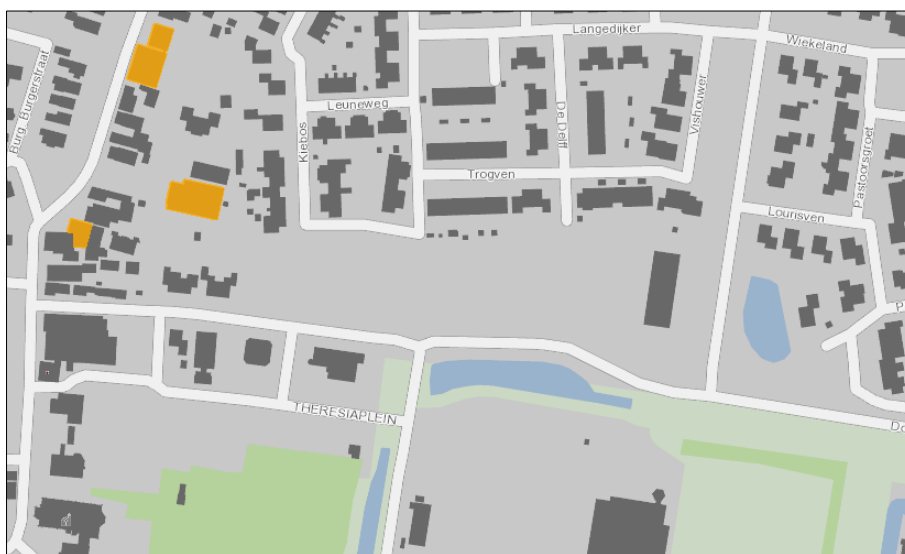
Het planvoornemen kan op het gebied van archeologie uitvoerbaar worden geacht.

4.6.2

Cultuurhistorie

Onderzoek

Als handreiking voor onderzoek naar de cultuurhistorie is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende informatiekaart beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze digitale informatiekaart geraadpleegd op het voorkomen van cultuurhistorisch waardevolle aspecten, zoals monumenten, structuurlijnen of andere elementen. Uit de provinciale informatie blijkt dat het plangebied valt binnen de begrenzing van het Oude Zeekleiland-schap, maar dat in het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten aanwezig zijn.



Figuur 4. Fragment Informatiekaart Landschap en cultuurhistorie

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd vanwege de mogelijkheid op het verstoren van onderkende cultuurhistorische waarden.

4.7

Bodem

Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden

met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

Onderzoek

Door Grondslag is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied, met als doel de milieuhygiënische bodemkwaliteit vast te leggen en te beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde woonbestemming. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De conclusies van dit rapport geven aan dat:

- “Er zijn maximaal lichte verhogingen aangetoond in de boven- en ondergrond en in het grondwater;
- Er is visueel en analytisch geen asbest aangetoond;
- Geconcludeerd kan worden dat rondom de ondergrondse tank een beperkte lichte olieverontreiniging aanwezig is.”

Ter plaatse van huisnummer 9 is intensief gezocht naar een tweede ondergrondse huisbrandolietank, maar deze is niet aangetroffen. Op basis van het gedane onderzoek wordt geadviseerd om “de aangetroffen tank voorafgaand aan de herontwikkeling te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker en [...] om tijdens graafwerkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van een ondergrondse tank op het westelijk terreindeel.” In de verdere planuitvoering wordt hiermee rekening gehouden. De aangetroffen ondergrondse tank zal worden verwijderd.

Conclusie

Het planvoornemen wordt derhalve niet door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in de uitvoering belemmerd.

4.8

Water

Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In deze paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

Onderzoek

De plannen zijn in het kader van het vooroverleg aangeboden aan het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier. Op 5 september 2016 is een overlegreactie van het Hoogheemraadschap ontvangen, waarin zij hun wateradvies afgeven. Deze reactie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Het belangrijkste aspect uit dit wateradvies heeft betrekking op de compensatie van de effecten van de verhardingstoename. Omdat de precieze verhardingstoename pas bij de verdere planuitwerking kan worden bepaald, zal ook dan naar compenserende maatregelen worden gekeken. Hier blijft het Hoogheemraadschap bij betrokken. Het wateradvies wordt tevens als vooroverlegreactie besproken in paragraaf 6.2.

Conclusie

Mede op basis van het wateradvies en rekening houdend met de daarin gestelde aspecten, is het voorliggend plan uitvoerbaar.

4.9

Milieu effectrapportage (MER)

Wet- en regelgeving

Een planMER. is een in de Wet milieubeheer (Wm) vastgelegde procedure waarmee voor de m.e.r.-(beoordelings)plichtige onderdelen van een ruimtelijk plan de milieugevolgen op basis van een zekere bandbreedte worden beoordeeld. Op die manier krijgt milieu een volwaardige rol in de afweging van belangen.

Onderzoek

De drempelwaarden waarbij deze verplichting aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voorliggend plan valt onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Hiervoor is de volgende drempelwaarde van belang:

D 11.2

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,*
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of*
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.*

Met het planvoornemen wordt deze drempelwaarde niet overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader kan worden aangegeven dat de kenmerken, plaats en milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in voorgaande paragrafen reeds zijn onderzocht. Op basis hiervan mag worden aangenomen dat de toekomstige activiteiten in het plangebied

geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken.

Conclusie

Dit bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

4.10

Verkeer en parkeren

Voor een ruimtelijk plan geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid).

Onderzoek

Verkeer

Voorliggend bestemmingsplan biedt ruimte aan de realisatie van 48 woningen, met de mogelijkheid dit aantal na 2020 (bij voldoende vraag) uit te breiden naar 65 woningen. De realisatie van woningen genereert verkeer. In de praktijk wordt vaak gerekend met een gemiddelde verkeersgeneratie van 7 voertuigbewegingen per weekdagemaal per woning. Omdat de precieze invulling van het plangebied wat betreft het type woningen en het aantal woningen per type nog niet bekend is, wordt uitgegaan van dit aantal. Dit betekent een verkeersgeneratie van in eerste instantie 336 (48x7) voertuigbewegingen per weekdagemaal en op termijn tot 455 (65x7) voertuigbewegingen.

Het woongebied wordt ontsloten op de Doorbraak. Uitgaande van een spitsuurintensiteit van 10% van de etmaalintensiteit leidt dit tot een toename van de spitsuurintensiteit van 46 mvt bij een volledige uitvoering van het plan. Uitgaande van de in eerste instantie beoogde 48 woningen gaat dit om een toename van de spitsuurintensiteit van 34 mvt.

Voor de beschouwing of de Doorbraak op deze verkeersintensiteit toegerust is, dient tevens in ogenschouw te worden genomen dat de voormalige school tevens voertuigbewegingen met zich mee bracht. Hierbij kan globaal worden uitgegaan van één rit per leerling per dag, waarbij sprake is van duidelijke piekmomenten in het aantal voertuigbewegingen (vanwege het halen en brengen van de kinderen op vaste tijden). Verkeersgeneratie ten gevolge van de school is niet meer aan de orde. Het verkeer van en naar het woongebied komt hier in de toekomstige situatie voor in de plaatst. Deze verkeersbewegingen vinden gelijkmatiger verspreid over de dag plaatst, met minder piekmomenten in de verkeersbelasting tot gevolg.

Op grond van de afname van het aantal verkeersbewegingen op de Doorbraak door het verdwijnen van de school uit het plangebied en de grotere spreiding

van de toekomstige verkeersbewegingen over de dag en de huidige verkeersintensiteit, kan worden vastgesteld dat de doorstroming op de Doorbraak vanwege de verkeersgeneratie van het planvoornemen niet in het geding komt. Een goede verkeersafwikkeling blijft mogelijk.

Parkeren

De parkeerbehoefte in het plangebied neemt toe als gevolg van het planvoornemen. De realisatie van woningen brengt een zekere vraag naar parkeervoorzieningen met zich mee. Om in deze parkeerbehoefte te voorzien is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat een omgevingsvergunning alleen kan worden afgegeven wanneer de zekerheid bestaat dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. De normen die de gemeente hanteert om te beoordelen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016'. Deze toetsing vindt plaats op basis van deze nota, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode. Zo wordt bij ontwikkeling altijd voorzien in de actuele parkeerbehoefte.

Conclusie

Het bestemmingsplan kan ten aanzien van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar worden geacht.

4.11

Duurzaamheid

Duurzaamheid van een gebied of in relatie tot een ruimtelijke ontwikkeling kan tot uitdrukking komen in de thema's: kwaliteit van de leefomgeving, water, energie, mobiliteit, natuur/ecologie en milieu. Onder deze laatste kan onder meer het volgende worden verstaan: gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik van materialen, duurzaam slopen, geluid, lucht en beheer/onderhoud van een gebied of gebouw. Er bestaat geen wettelijke verplichting om het thema duurzaamheid in bestemmingsplannen vast te leggen. Wel vormt het een belangrijk onderwerp in het sociaal-maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidsbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers van Noord-Holland Noord tegenwoordig bij het [Duurzaam Bouwloket](#) terecht. De gemeente Schagen participeert hierin.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012) toegepast. Dit houdt onder andere in dat in de nieuwe Wro de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling zijn neergelegd, zodat deze niet meer hoeven te worden opgenomen in de planregels.

De SVBP2012 bepaalt in grote mate de vormgeving en inrichting van bestemmingsplannen. De SVBP2012 bevat bijvoorbeeld omschrijvingen van begrippen die letterlijk moeten worden overgenomen in elk bestemmingsplan. Daarnaast bevat het regels ten aanzien van de wijze waarop regels geformuleerd moeten worden. In het Bro is daarnaast een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht die letterlijk moeten worden overgenomen in de planregels.

De regels zijn zo opgesteld dat ze gebruikt kunnen worden in een analoog alsook digitaal bestemmingsplan. Op basis van de Wro is het digitaal vastgestelde bestemmingsplan leidend. Als er verschil bestaat tussen het analoge en digitale bestemmingsplan, is het digitale bestemmingsplan bepalend.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen te onderscheiden.

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro haar voornemen beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. De gemeente geeft een reactie op mogelijke overleg- en inspraakreacties en verwerkt deze indien nodig.

Ontwerpfase

Wanneer de voorbereidingsfase is afgerond, wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan wordt na aankondiging in de Staatscourant en de website www.officielebekendmakingen.nl voor een periode van zes weken ter inzage gelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging worden, voor zover nodig, de zienswijzen verwerkt in het bestemmingsplan. Hierna stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan binnen ten hoogste twaalf weken vast. Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en wordt het vastgestelde bestemmingsplan wederom ter inzage gelegd. Voor belanghebbenden bestaat gedurende een periode van zes weken na bekendmaking de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.

5.3

Juridische vormgeving

Het SVBP2012 voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan waarvan niet mag worden afgeweken. Bestemmingsplanregels zijn hierdoor altijd als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1: Inleidende regels**
Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen: de begrippen en de wijze van meten. Dit houdt in dat belangrijke begrippen worden omschreven en nader wordt toegelicht hoe precies wordt gemeten. Hierdoor wordt verzekerd dat uiteenlopende interpretaties de naleving van de regels niet in de weg staan.
- **Hoofdstuk 2: bestemmingsregels**
In dit hoofdstuk zijn de regels terug te vinden die gelden voor de verschillende bestemmingen. De verbeelding en regels van een bestemmingsplan vertellen in samenhang welke regels waar precies gelden.
- **Hoofdstuk 3: algemene regels**
In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierbij wordt ingegaan op de anti-dubbeltelregel en de bouwregels, gebruiksregels en afwijkingsregels.
- **Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels**
De regels van het bestemmingsplan sluiten altijd af met regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel. Het overgangsrecht

wordt wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en bevat daardoor altijd exact dezelfde formulering. De slotregel vertelt hoe een bestemmingsplan mag worden geciteerd.

5.4

Planregels

Nu het juridische kader is geschetst, kan gekeken worden naar de regels die specifiek in dit gebied gelden. Hierbij wordt een toelichting gegeven op de regels binnen de bestemming 'Woongebied' en de algemene regels. Omdat in 5.3 reeds aandacht is besteed aan de overgangs- en slotregels, wordt een toelichting daarop in deze paragraaf achterwege gelaten.

Artikel 3: Woongebied

Het totale plangebied heeft de bestemming 'Woongebied' gekregen. Deze bestemming is hoofdzakelijk bedoeld voor woonhuizen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen al dan niet in combinatie met beroeps- of bedrijfsactiviteit en mantelzorg. Om ervoor te zorgen dat niet meer woningen worden mogelijk gemaakt dan wenselijk, is in de regels opgenomen dat ten hoogste 48 woningen mogen worden gebouwd. Zoals reeds aangegeven wordt vraaggestuurd gebouwd in het plangebied. Mocht de vraag hoger zijn dan verwacht, dan heeft het college de bevoegdheid om de bestemming onder voorwaarden dusdanig te wijzigen dat 65 woningen worden toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte is geregeld door middel van een aanduiding op de verbeelding. In samenhang met de regels is hierdoor in één oogopslag zichtbaar welke goot- en bouwhoogte waar van toepassing is. Tevens is een gevellijn opgenomen. De gebouwen die ter plaatse van deze aanduiding worden gebouwd, moeten met de voorgevel in de gevellijn worden gebouwd of ten hoogste vier meter hierachter. Tot slot is op de verbeelding aangegeven op welke punten de ontsluiting van het woongebied wordt geregeld.

Algemene regels

In de algemene regels wordt onder andere het parkeren nader geregeld. Deze regeling is gekoppeld aan bouwactiviteiten in het plangebied alsmede de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Zo mag enkel gebouwd worden voor zover voorzien is in voldoende parkeergelegenheid. Daarnaast mag de wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt het maximum aantal woningen te vergroten naar 65 tevens pas gebruikt worden wanneer de parkeergelegenheid afdoende aanwezig is. Voor beantwoording van de vraag of voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, neemt de 'Nota Parkeernormen Schagen 2016' of het op dat moment geldende document een leidende plek in.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

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

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. De kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd doordat de gemeente zelf de gronden in eigendom heeft. De kosten worden via de gronduitgifte verhaald.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inloopbijeenkomst Dorpshart Warmenhuizen; samen bouwen

Op dinsdagavond 14 juni heeft de projectgroep 'Dorpshart Warmenhuizen' de visie voor de locatie aan de Doorbraak gepresenteerd.

De reacties die zijn ontvangen, zijn overwegend positief en enthousiast. Daarnaast zijn punten van aandacht meegegeven, die in de vervolgstappen nader worden bekeken.

Zoals bekend wil de gemeente op deze locatie vraag gestuurd bouwen. Belangrijke kenmerken hierbij zijn dat betrokkenen (geïnteresseerden en omwonenden) vanaf de start aan boord zijn. Met als doel dat mensen zelf woningen kunnen gaan bedenken, ontwerpen en bouwen (al dan niet m.b.v. experts) op deze unieke en bijzondere stek!

In de verder planvorming worden steeds de onderstaande doelen in het vizier gehouden:

- Woningen die aansluiten bij de behoeften, wensen en (financiële) mogelijkheden van toekomstige bewoners (vragers).
- Een "wijk" realiseren die "klopt" binnen dit deel van het dorpshart.

Vooroverleg

Het planvoornemen is op 4 augustus 2016 verstuurd aan diverse partijen in verband met vooroverleg. Zij konden tot en met 14 september 2016 op het plan reageren.

Gedurende deze periode is van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een overlegreactie ontvangen. Deze overlegreactie is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. De gemeente zal aan de hand van de toegestane verharding indien nodig een watervergunning aanvragen en in overleg met het hoogheemraadschap watercompensatie realiseren. Het plan is op 5 september 2016 met de provincie in het GDO besproken. Geconstateerd werd dat het plan binnen Bestaand Bebouwd Gebied valt.

Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan “Dorpshart Warmenhuizen” met planidentificatie NL.IMRO.0441.BPWHZDORPSHART-ON01 heeft op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 10 december 2016 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde aldus op 20 januari 2017. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen. Op dit plan zijn vijf schriftelijke zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Dorpshart Warmenhuizen”. De nota is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Voor een inhoudelijke verantwoording van de zienswijzen wordt dan ook verwezen naar bijlage 6 bij deze toelichting.