

Bestemmingsplan  
Molenweg 7 Warmenhuizen  
Vastgesteld

**Toelichting**



GEMEENTE  
**Schagen**

# Bestemmingsplan Molenweg 7 Warmenhuizen

## Toelichting

21 september 2021

Planstatus: Vastgesteld

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

## Inhoud:

1.	Inleiding .....	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan .....	5
1.2	Bestemmingsplan .....	6
2.	Analyse van het plangebied .....	7
2.1	Ligging plangebied .....	7
2.2	Karakter van de omgeving .....	7
3.	Planbeschrijving .....	9
3.1	Bestaande situatie .....	9
3.2	Toekomstig plan .....	10
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten .....	10
3.4	Landschappelijke inpassing .....	11
4.	Beleid .....	13
4.1	Rijksbeleid .....	13
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i> .....	13
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> .....	13
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....	13
4.2	Provinciaal beleid .....	14
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i> .....	14
4.2.2	<i>Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)</i> .....	14
4.3	Gemeentelijk beleid .....	15
4.3.1	<i>Bestemmingsplan</i> .....	15
4.3.2	<i>Afwijking bestemmingsplan</i> .....	16
4.3.3	<i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i> .....	16
4.3.4	<i>Welstandsbeleid</i> .....	16
5.	Omgevingsaspecten .....	17
5.1	Natuur .....	17
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i> .....	17
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i> .....	17
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i> .....	17
5.1.1.3	<i>Houtopstanden</i> .....	19
5.2	Bodem .....	20
5.3	Geluid .....	20

5.4	Luchtkwaliteit.....	21
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i> .....	21
5.5	Water.....	22
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i> .....	22
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i> .....	22
5.5.3	<i>Waterprogramma</i> .....	22
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i> .....	22
5.6	Externe veiligheid .....	23
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	24
5.8	Spuitvrijzone.....	24
5.9	Milieu-effectrapportage (MER) .....	25
5.10	Duurzaamheid .....	25
5.11	Verkeer en Parkeren.....	26
5.12	Kabels en leidingen.....	26
5.13	Cultuurhistorie.....	26
5.14	Archeologie.....	27
6	Juridische aspecten .....	28
6.1	Doelstelling.....	28
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan .....	28
6.3	Planopzet.....	28
6.3.1	<i>Bestemmingsregels</i> .....	29
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	30
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	30
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	30
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i> .....	30

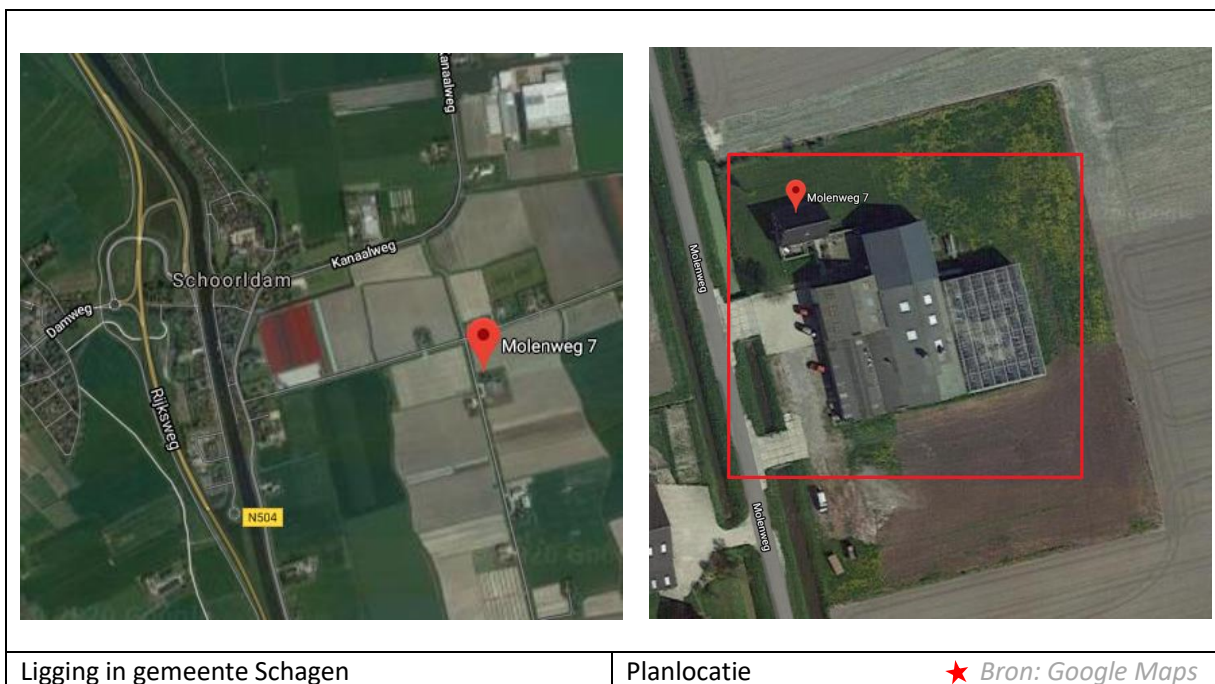
## Bijlagen:

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan (inclusief bijlage 1A)
- Bijlage 2: Verkennend onderzoek natuur
- Bijlage 3: Verkennen bodemonderzoek
- Bijlage 4: Watertoets
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Molenweg 7 in Warmenhuizen is een bloembollenkwekerij gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met diverse bedrijfsgebouwen en kassen. Voor de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht.



De initiatiefnemer heeft aangegeven de bedrijfsvoering te staken en in aanmerking te willen komen voor de Ruimte voor Ruimte regeling.

De Ruimte voor Ruimte regeling is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Dit gebeurt door bestemmingswijzigingen en sloop van storende- of niet passende bebouwing in het landschap. Als tegenprestatie krijgt de aanvrager planologische medewerking voor nieuwbouw op een andere plek of op de saneringslocatie.

Voorafgaand aan dit bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 1) waarin wordt aangetoond dat door het te ontwikkelen plan een ruimtelijke verbetering op het perceel ontstaat.

Op basis van een exploitatieberekening heeft Provincie Noord-Holland laten weten medewerking te willen verlenen aan het plan voor de bouw van drie nieuwe woningen.

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en alleen de huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Op de locatie waar nu de bedrijfsgebouwen staan, worden drie compensatiewoningen gerealiseerd.

## 1.2 Bestemmingsplan

Het perceel Molenweg 7 is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2013 vastgesteld.

De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden en ‘Waarde – Archeologie 5’ en een specifieke gebiedsaanduiding ‘zaadveredelingsconcentratiegebied’.

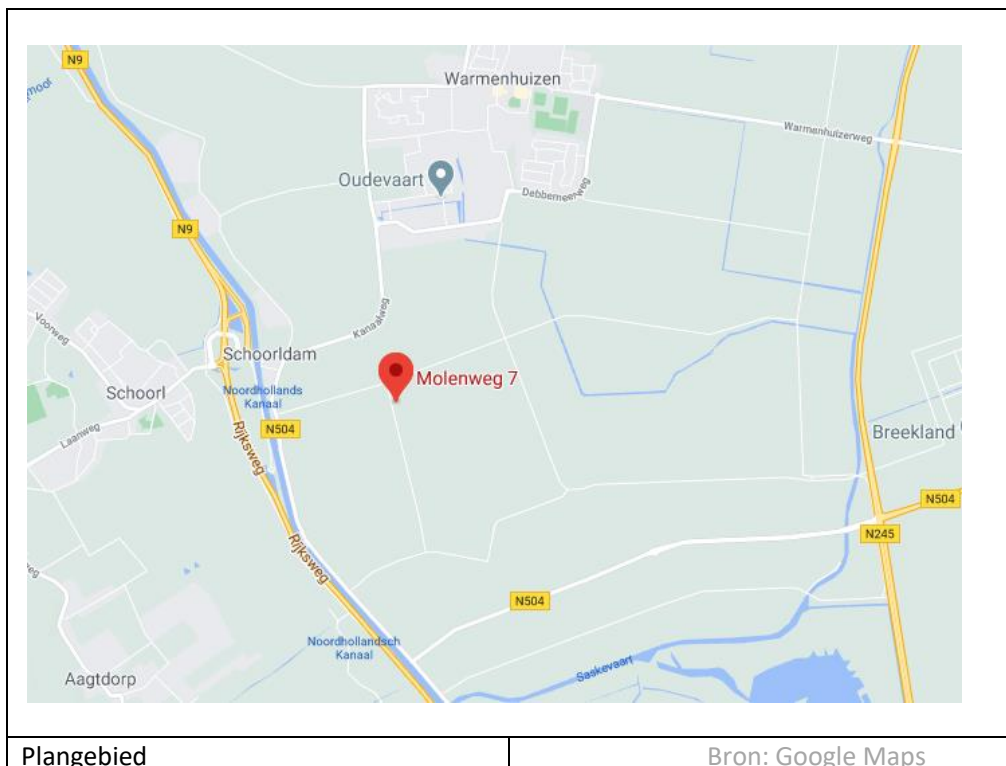
In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat een bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen en de bouw van drie nieuwe woningen een passende ontwikkeling is. Het betreft een (postzegel) bestemmingsplan voor deze locatie.

## 2. Analyse van het plangebied

### 2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen langs de Molenweg ten zuiden van Warmenhuizen. Deze weg wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer naar de enkele bedrijven langs de Molenweg. Daarnaast vormt de weg een belangrijke fietsroute voor fietsers uit Warmenhuizen richting Alkmaar.

De bebouwing langs de Molenweg is zeer schaars en bestaat voornamelijk uit agrarische bedrijven met grote open ruimten ertussen.



### 2.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie is gelegen binnen de Grebolder. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik als is bouw- en grasland.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Westfriesedijk en het Noordhollands Kanaal aan de westzijde van het plangebied.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Kenmerkend voor deze polder is echt de openheid, de minimale bebouwing en het vlakke landschap

De Molenweg is pas gerealiseerd in 1960 en rond 1983 zijn de eerste bedrijven langs de weg gebouwd. Dit zijn van oorsprong grondgebonden agrarische bedrijven en dan met name voor vollegrondsgroenten en bollenteelt. Sommige agrarische bedrijven langs de Molenweg zijn in omvang aanzienlijk doorgroeid en gebruiken het omliggende agrarische gebied. Het

oorspronkelijke open karakter is echter in stand gebleven, maar de agrarische bebouwing heeft zich door de jaren heen wel uitgebreid.

Door ruilverkavelingen is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. De fijnmazige onregelmatige opstreckende verkaveling is vervangen door een rechthoekig en grootschaliger patroon. De kenmerkende openheid van de polder is echter nog goed zichtbaar.



### 3. Planbeschrijving

#### 3.1 Bestaande situatie

Op de planlocatie is een bloembollenkwekerij gevestigd, bestaande uit een agrarische bedrijfswoning met diverse bedrijfsgebouwen en kassen. Rond de bedrijfswoning is een groot gazon aanwezig.

Aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht en het perceel wordt met twee uitritten ontsloten op de Molenweg.



*Zicht vanaf de Molenweg in noordelijke richting*



*Zicht vanaf de Rekerkoogweg*



*Zicht vanaf Westfrieze Omringdijk*

Huidig situatie plangebied

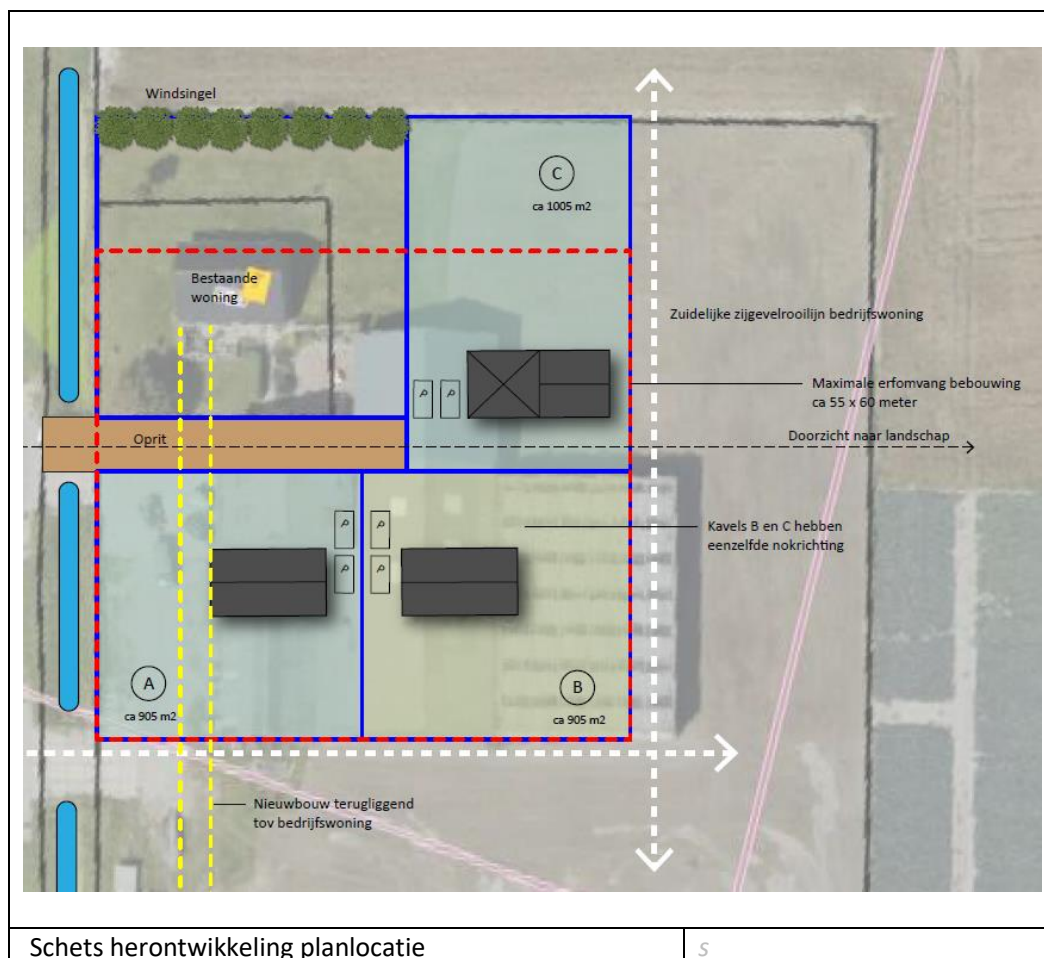
*Bron: Google Maps*

### 3.2 Toekomstig plan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om alle bedrijfsbebouwing, erfverharding en een uitrit te verwijderen in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling en de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd. Op het perceel zullen drie bouwkavels worden gerealiseerd voor vrijstaande landelijke woningen met een bijgebouw (bijlage 1). Alle woningen worden doormiddel van één uitrit ontsloten op de Molenweg.

### 3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Door de initiatiefnemer worden drie nieuwe woningbouw kavels gerealiseerd. In het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) wordt beschreven hoe de nieuwe woningbouw kavels worden ingepast in het bebouwingsbeeld en landschap.



De nieuwe bebouwing is ontworpen als één erf met een gezamenlijke oprit, waarbij de drie nieuwe woningen in een cluster met de bestaande bedrijfswoning worden geplaatst. Op deze wijze ontstaat er een 'boerenerf' en zorgt ook voor een onderlinge relatie tussen de woningen.

Om de onderlinge samenhang tussen de woningen te borgen is ervoor gekozen om de twee woningen aan de zuidzijde van de planlocatie (A en B) als het ware “samen te voegen” tot een schuurvolume, waarbij de woningen dichtbij elkaar worden geplaatst.

De woning op kavel C wordt eveneens haaks op de Molenweg geplaatst, zodat het cluster lijkt op een boerenerf.

Door de nokrichting van de nieuwe woningen op deze wijze op het perceel te plaatsen wordt een doorzicht over de oprit (het “erfpad”) gerealiseerd naar de achtergelegen open ruimte. Bebouwing en parkeerplaatsen worden niet in het verlengde van de oprit geplaatst om deze openheid te waarborgen.

In de omgeving van de planlocatie is vrij recente bebouwing aanwezig (begin jaren 80) en dit zorgt voor een redelijk uniform beeld van woningen met zadeldaken. De woningen op de planlocatie zullen aansluiten bij het karakter van de woningen in de omgeving.

De bouwpercelen sluiten qua maat en schaal aan bij de andere erven in de omgeving. Er worden drie woningen gebouwd met een agrarische uitstraling, passend bij de woningen die langs de Molenweg zijn gebouwd, maar ook bij de ruimtelijke karakteristiek binnen het verkavelde gebied. De gebouwen worden individueel en afwisselend, waarmee de uniciteit wordt gewaarborgd.

Gebiedseigen beplanting kan bijdragen aan de samenhang van het erfensemble, waarbij wel rekening moet worden gehouden met de openheid van het landschap. De achterzijde van het erf kan worden vrijgehouden van hele dichte beplanting.

Bijgebouwen (vrijstaande overkappingen en bijgebouwen) mogen binnen de hele kavel gebouwd worden, mits het bijgebouw minimaal 1 meter terug ligt ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Bijgebouwen en schuttingen zullen niet worden gebouwd in dezelfde lijn als het “erfpad” om het doorzicht niet te belemmeren.

Parkeren vindt plaats op eigen erf met genoeg ruimte voor minimaal drie auto’s op elk afzonderlijk bouwperceel.

### **3.4 Landschappelijke inpassing**

Het zijn de tuinen en erven die voor opgaande beplantingselementen moeten zorgen in het landschap. Het contrast tussen het boerenerf met vier woningen aan de Molenweg en het open omliggende landschap wordt daarmee versterkt, maar er dient wel terughoudend met de beplanting in het open landschap te worden omgegaan. Dit kan mogelijk worden gemaakt door het aanbrengen van een transparante windsingel met knotwilgen.

De nieuwe woonkavels dragen met de beplanting bij aan het groenbeeld. Rondom de woningen liggen ruime tuinen waar weliswaar beplanting kan worden aangebracht, maar de openheid van de polder moet behouden blijven. De erfbeplanting zorgt voor beschutting en aankleding van de percelen en heeft ook een natuurfunctie voor vogels, insecten en vleermuizen.

De erfafscheidingen bestaan uit een haag, een laag transparant hekwerk of geen erfafscheiding. Uitgangspunt is dat binnen de planlocatie groene erfafscheidingen worden toegepast.

Voor de bomen, hagen en heesters op de woonkavels, wordt een gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

gebiedseigen assortiment geadviseerd, zoals esdoorn, els, es, beuk, kornoelje, hazelaar, hoogstam-fruitbomen, iep, vlier, linde, noot, populier, veldesdoorn, krent, meidoorn en wilg.

Het verhardingsmateriaal van het erf zal bestaan uit gebakken klinkerbestrating, schelpen, grind of een andere halfverharding passend bij het landelijke karakter.

## 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 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- als 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 bestemmingsplan.

#### 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Bij de ontwikkeling van het plan zal de agrarische bedrijfsbebouwing op de planlocatie worden verwijderd. De bestaande oppervlakte aan bebouwing wordt gereduceerd en daarvoor in de plaats zullen drie woningen worden gebouwd. Het plan heeft geen extra verstedelijking tot gevolg.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld.

De hoofddambitie 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.

De nieuwe woningen worden stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in een erfopzet langs de Molenweg. De drie nieuwe woningen op de saneringslocatie worden gerealiseerd relatief dichtbij de voorzieningen van de dorpskern van Warmenhuizen en Schoorl. Dit is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie: *Het wijzigen van de bestemming en het toevoegen van drie woningen is niet in strijd met het provinciale beleid.*

### 4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)

Deze verordening is vastgesteld op 27 mei 2019 door Provinciale Staten en is in werking getreden op 7 juni 2019. De verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 16 van de PRV wordt, in afwijking van artikel 5c, de mogelijkheid geboden om nieuwe woningen te bouwen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. Voorwaarde hierbij is dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen

en erfverharding treedt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op. Er ontstaat op de locatie veel ruimte met zichtlijnen tussen de bestaande woning en de twee nieuwe woningen en aan de noordzijde van het perceel. Hierdoor wordt het mogelijk om door de polder heen te kijken waar in de huidige situatie het zicht wordt geblokkeerd door de aanwezigheid van het agrarische bedrijf.

Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregeling, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (zie paragraaf 4.1.3).

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 ontwikkeling van drie woningen in een erfopzet met de bestaande bedrijfswoning zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast. Dit is aangetoond met een Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1).

De nieuwe woningen zijn gelegen aan een secundaire weg, binnen een projectgebied met een redelijk hoog voorzieningenniveau. De woningen vormen een mooi “boerenerf” langs de Molenweg.

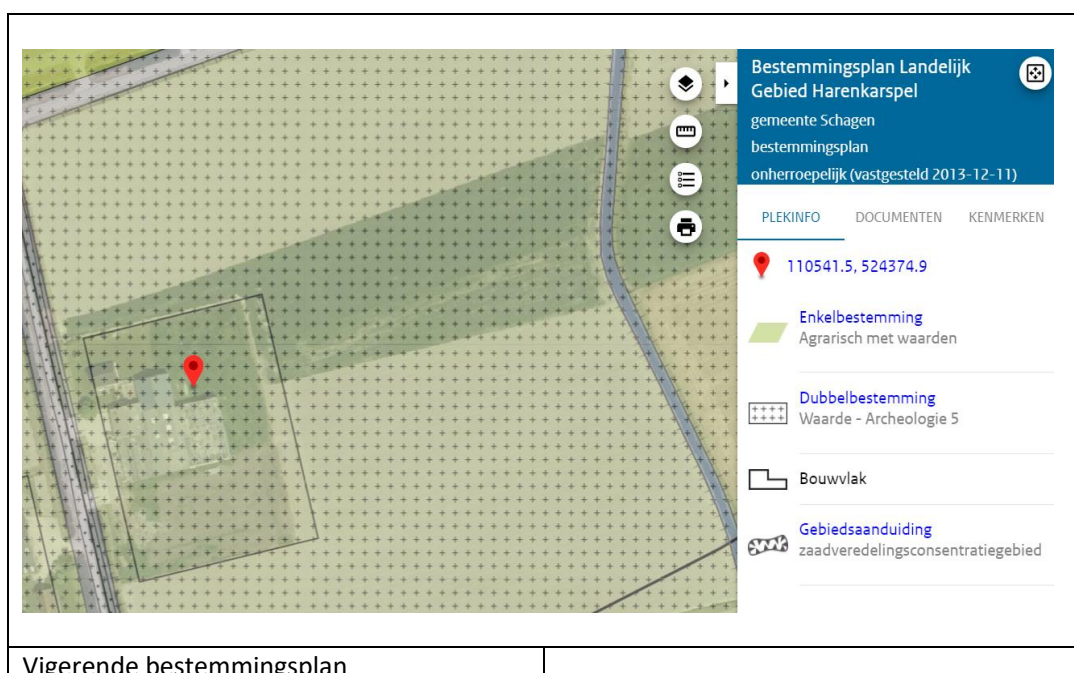
**Conclusie:** *Het is mogelijk om het plan te realiseren binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.*

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan

Het perceel Molenweg 7 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel” van toepassing is.

Dit bestemmingsplan is op 11 december 2013 vastgesteld. Het realiseren van drie woningbouw kavels en het wijzigen van de bestemming is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden en ‘Waarde – Archeologie 5’, die de locatie in het vigerende bestemmingsplan heeft gekregen.



#### *4.3.2 Afwijking bestemmingsplan*

Om de realisatie van drie bouwkavels mogelijk te maken en de bestemming te wijzigen, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. In het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de bouw van drie woningen en de bestemmingswijziging een passende ontwikkeling is. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

#### *4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen*

Voor het realiseren van nieuwe woningbouwplannen wordt gekeken naar de verkaveling van het plangebied, het soort woningen, de plattegronden en de inrichting van het openbaar gebied. Daarbij wordt ook gekeken hoe met de kopers het plan wordt ontwikkeld en gerealiseerd (vraag gestuurd ontwikkelen).

Het plan aan de Molenweg voldoet aan het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen dat er vraag gestuurd wordt ontwikkeld.

#### *4.3.4 Welstandsbeleid*

De gemeente Schagen hanteert voor haar welstandsbeleid de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het voorliggend plan richt zich op een nieuwe invulling, het is een functioneel-ruimtelijke verandering waarmee agrarische bebouwing wordt verwijderd en drie woningen worden toegevoegd.

Volgens de reisgids valt het plan daardoor onder de noemer '(bijzondere) ontwikkelingen'. Voor bijzondere ontwikkelingen in de gemeente Schagen worden beeldkwaliteitsplannen met daarin criteria opgesteld als aanvulling op de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. Het beeldkwaliteitsplan omvat een beschrijving van de gebiedskwaliteiten, ontwikkelgeschiedenis, ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving. Plannen worden getoetst op basis van de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan voor deze ontwikkeling. Voor het onderhavige plan is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1).

#### *Resumerend*

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de ontwikkelgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristieken van de omgeving en kwaliteiten van het gebied. De criteria in het beeldkwaliteitsplan zijn, als aanvulling op de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit, het welstandskader voor dit plan.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de reisgidsen voor ruimtelijke ontwikkelingen en kwaliteit.*



## 5. Omgevingsaspecten

### 5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

#### 5.1.1 Wet Natuurbescherming

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.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 23 oktober 2020 een rapportage uitgebracht omtrent het verkennend onderzoek natuur (zie bijlage 2).

##### 5.1.1.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van 2,3 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen directe negatieve effecten te verwachten op Natura 2000 gebieden. De projectlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende soorten en habitattypen. Ook met betrekking tot externe effecten door uitstoot van stikstof, wordt gezien de afstand niet verwacht dat de nieuwbouw van drie woningen een negatief effect heeft op stikstofgevoelige habitattypen. Daarbij zal op de locatie het huidige bedrijf en daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen (met zwaar verkeer) verdwijnen en plaats maken voor woon- en werkverkeer. Na de aanlegfase zal dit een vermindering betekenen van het aantal verkeersbewegingen van met name zwaar verkeer op de betreffende locatie. De nieuwbouwwoningen zullen gas- en haardloos worden opgeleverd, waardoor van uitstoot door middel van cv-ketels niet meer aan de orde is. Een nadere berekening ten behoeve van de stikstofuitstoot en de effecten hiervan op Natura 2000 gebieden is gezien de afstand en het kleinschalige aard van het plan niet aan de orde.

De beoogde plannen vinden daarbij niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) NNN, een natuurverbinding of weidevogelleefgebied. Een nadere of uitgebreide toetsing ten aanzien van de gebiedsbescherming in het kader van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet aan de orde.

##### 5.1.1.2 Soortbescherming

#### Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied. Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (*FLORON/NDFF*,

2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is ook het voorkomen van, binnen de Wet Natuurbescherming, beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten.

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

### *Vogels*

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren.

In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar, ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespindief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Echter zijn op het naastgelegen woonhuis enkele huismussen waargenomen. Gezien de uiterlijke kenmerken van de schuren en het ontbreken van geschikte nestmogelijkheden, wordt niet verwacht dat er met de sloop van de schuren nesten van huismus worden verstoord of verwijderd. Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw wordt niet verwacht dat jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels worden verstoord of zullen verdwijnen. Ten behoeve van de (versterking van) populatie huismus dient de aanbeveling om bij de nieuwbouw (extra) nestgelegenheid aan te brengen door gebruik van vogelvides (i.p.v. vogelschroot) aan de dakgoot of eventuele inbouwkasten onder de dakrand. Voor vogelsoorten met een jaarrond beschermde rust- en verblijfplaats is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk.

### *Zoogdieren*

Binnen de projectlocatie worden voornamelijk enkele algemeen voorkomende zoogdieren verwacht binnen de projectlocatie. Met betrekking tot de algemeen voorkomende soorten geldt een algehele vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep en bestendig beheer. Met uitzondering van enkele soorten vleermuizen worden andere, zwaarder beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt, niet verwacht op de projectlocatie. In de schuren zijn geen sporen of mogelijk verblijfplaatsen van (kleine) marterachtigen aangetroffen.

Rondom de loods ontbreken (landschaps)elementen die geschikt kunnen zijn als leefgebied voor marterachtigen, waarmee er vanuit kan worden gegaan dat de voorgenomen sloop en nieuwbouw geen negatief effect heeft op het (eventueel) voorkomen van marterachtigen als hermelijn, wezel, bunzing of steenmarter. Met betrekking tot beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde. De betreffende loodsen vormen geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen. Gezien de bouw en uiterlijk kenmerken van de schuren wordt niet

verwacht dat met de herinrichting vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen worden verstoord of zullen verdwijnen. Vanwege het ontbreken van een opgaande beplanting vormt de planlocatie eveneens geen belangrijk foerageergebied of een vliegroute voor vleermuizen. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming voor het verstoren of verwijderen van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied voor vleermuizen is dan ook niet aan de orde.

Andere zwaar beschermde zoogdiersoorten kunnen op basis van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren worden uitgesloten op de projectlocatie.

#### *Amfibieën*

Met betrekking tot amfibieën zijn enkele algemeen voorkomende beschermde soorten te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling bij een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer. Echter geldt voor deze soorten te allen tijde de zorgplicht zoals bedoeld in de Wet Natuurbescherming. Gezien de voorgenomen plannen, wordt echter niet verwacht dat de werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van het projectgebied. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Echter is het mogelijk dat tijdens de sloop en nieuwbouw geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Bouwterreinen in ontwikkeling kunnen aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, kan het alsnog noodzakelijk zijn een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aan te vragen.

#### *Overige beschermde soorten*

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

#### *5.1.1.3 Houtopstanden*

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

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

## 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.

Om de bestemmingswijziging en de bouw van drie woningen mogelijk te maken is door Vlambodemadvies op 22 oktober 2020 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangeleverd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in het mengmonster van de bodemlaag onder de puinverharding aan de westzijde van de locatie is een gehalte aan minerale olie gemeten die de achtergrondwaarde overschrijdt. De overige (zintuiglijk schone) mengmonsters van de bovengrond en ondergrond zijn voor wat betreft de geanalyseerde parameters analytisch schoon. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium en/of molybdeen gemeten ten opzichte van de betreffende streefwaarden. Er zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal.
- in de aanwezige puinverharding is zintuiglijk geen asbest waargenomen, analytisch is 38 mg/kg d.s. aan asbest gemeten. In de druppelzone in de puinverharding (een strook van circa 20 meter onder de gootloze dakrand van de schuur) is zintuiglijk geen asbest waargenomen, maar analytisch is 8,1 mg/kg d.s. aangetoond. In de zintuiglijk schone bovengrond op de onderzoekslocatie is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.  
De asbestgehalten overschrijden niet de toetsingswaarde van 50 mg/kg d.s. voor nader onderzoek. Er is geen nader onderzoek naar asbest noodzakelijk.
- gezien de resultaten kan de hypothese worden bevestigd. Voor nader onderzoek bestaat geen aanleiding.
- er is voor wat betreft de kwaliteit van de bodem geen sprake van belemmeringen voor wijziging van de bestemming en de bouw van drie woningen.
- gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventuele lokale verontreinigingen niet zijn ontdekt. Ook dient rekening te worden gehouden met het heterogene karakter van asbestverontreinigingen.
- mogelijk dient er bij nieuwbouwactiviteiten grond van de locatie te worden afgevoerd. Dit rapport is niet geschikt om een uitspraak te doen over de hergebruiksmogelijkheden van deze grond. Hiervoor dient een onderzoek te worden uitgevoerd zoals omschreven in het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de vrijkomende grond (zonder bijmengingen) op de onderzoekslocatie is wel mogelijk zonder verder bodemonderzoek uit te voeren.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de uitvoering 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.

In dit geval is de Molenweg een weg die alleen wordt gebruikt voor bestemmingsverkeer voor de enkele bedrijven die langs de weg zijn gevestigd en het is een fietsroute voor fietsers uit Warmenhuizen richting Alkmaar.

Het aantal verkeersbewegingen op deze weg is dusdanig laag dat gesteld kan worden dat de geluidsbelasting van het wegverkeer op de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal overschrijden. Bovendien zullen de nieuwe woningen worden voorzien van een hoog isolatieniveau in verband met het feit dat er gasloos wordt gebouwd, zodat de geluidsbelasting binnen in de woning de grenswaarde van 33 dB niet zal overschrijden.

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

## 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 als 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 (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Vanaf augustus 2009 geldt voor woningbouw een grens van minder of gelijk aan 1500 (netto) woningen bij minimaal één ontsluitingsweg.

De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door het realiseren van drie nieuwe woningen. Uit de NIBM-tool blijkt dat het aantal woningen in dit bestemmingsplan ver beneden de gestelde norm van 1500 blijft. Dit betekent dat een toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege kan blijven.

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

## 5.5 Water

### 5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

### 5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met dit beleid.*

### 5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

### 5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma 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. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Molenweg 7 in Warmenhuizen (bijlage 4). 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 dat er een beperkt waterschapsbelang is.

#### *Verharding en compenserende maatregelen*

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een afname van verharding binnen de planlocatie. Dit betekent dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

### *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

## 5.6 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 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.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Molenweg 7 het gaat 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.

### Conclusie:

- a. *er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. *de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*
- c. *het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

## 5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van drie bouwkavels aan de Molenweg kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet 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, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Aan de westzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd op Molenweg 16. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geluid. De richtafstand voor het milieuaspect geur, stof en gevaar bedraagt 10 meter.

Deze afstand geldt ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied rond de Molenweg kan worden beschouwd als buitengebied.

De werkelijke afstand tussen de grens van het agrarische bouwvlak waarop het bedrijf aan de Molenweg 16 is gevestigd en de nieuwe woningen op de planlocatie bedraagt minimaal 40 meter. Het agrarische bedrijf zal door de ontwikkeling van het plan niet in de bedrijfsvoering worden beperkt.

Voor de rest zijn er in de nabije omgeving van de planlocatie geen bedrijven of woningen aanwezig.

*Conclusie: Door een wijziging van de bestemming en de bouw van drie woningen zal de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf niet worden belemmerd.*

## 5.8 Spuitvrijzone

Rondom de planlocatie zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden tot de nieuw te bouwen woningen in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de betreffende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de agrariër dienen beschermd te worden. Uit jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50 meter wordt aangehouden tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Op de percelen rondom de planlocatie worden akkerbouwgewassen en vollegrondsgroenten geteeld. De afstand van deze percelen tot aan de woningen zal minimaal 10 meter zijn. Bij het bespuiten van de gewassen moet een driftreducerende techniek worden toegepast, waarbij minimaal 75% driftreductie gehandhaafd moet worden.

De intensiteit van bespuitingen in akkerbouwgewassen en vollegrondsgroenten is minder dan in andere teelten, waardoor de emissie naar de nieuwe woningen beperkt zal zijn.

Bovendien wordt rond de planlocatie een transparante boomsingel aangeplant in verband met de landschappelijke inpassing en deze beplanting zal voor een driftreductie zorgen.



De meeste heersende windrichting in Nederland is zuidwest tot west en de ligging van het omringende percelen is dusdanig dat een eventuele drift van bestrijdingsmiddelen de nieuwe woningen passeert of dat het wordt gereduceerd door de aanwezige beplanting.. Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om een aanvaardbaar woon-en leefklimaat te realiseren in de nieuwe woningen in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de omringende percelen.

## 5.9 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.- beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.), Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Op voorliggend plan is de drempelwaarde voor stedelijke ontwikkelingsprojecten van toepassing (D 11). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Het voorliggende plan is niet van dusdanige aard en schaal dat deze drempelwaarden worden overschreden. Er geldt om die reden een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit bestemmingsplan zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling onderzocht. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben.

## 5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Uiteraard wordt bij de bouw van de woningen rekening gehouden met de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Een nieuwe woning moet daardoor worden voorzien van zeer hoge isolatiewaarden met voorkeur voor een lage temperatuur verwarmingssysteem. Daarnaast wordt rekening gehouden met mogelijkheden om zelf energie op te wekken door middel van zonnepanelen en/of zonneboiler.

Door de initiatiefnemer zal gebruik worden gemaakt van het onafhankelijk adviesbureau Duurzaam Bouwloket. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe woningen kan dit worden getoetst.

## 5.11 Verkeer en Parkeren

Qua functie speelt de Molenweg een belangrijke rol voor het bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur en de weg bestaat uit één rijbaan. Ten behoeve van de realisatie van een drietal bouwkavels aan de Molenweg zijn er geen aanpassingen noodzakelijk aan de aanwezige infrastructuur. Eén van de bestaande uitritten wordt ingericht naar de nieuwe situatie en daardoor treden er geen wijzigingen op. Het parkeren van auto's zal op eigen terrein mogelijk worden gemaakt.

## 5.12 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

## 5.13 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in het Oude Zeekleigebied van West-Friesland binnen de polder Geestmerambacht. In dit gebied heeft de zee een belangrijke rol gespeeld bij het ontstaan van het landschap. Na de vorming van de ondergrond en de daarop aanwezige natuur, heeft de mens het landschap in gebruik genomen en in grote mate gevormd. In de 11e en 12e eeuw ging men zich meer structureel beschermen tegen het water en werd het gebied omdijkt. Dijken werden aaneengesloten tot de uiteindelijke Westfriese Omringdijk, die aan het begin van de 13e eeuw gereed was.

Door het blijvende gevaar van overstromingen bleef de bewoning geconcentreerd op de hoger gelegen delen in de vorm van streekdorpen en linten. Vanuit de linten werd het omliggende gebied ontgonnen. Nadat het water verder teruggedrongen werd, werd het tussenliggende gebied in gebruik genomen als landbouwgrond. De landbouwgronden werden ontsloten door een fijnmazige structuur van ringsloten en kleinere waterlopen. Door ruilverkavelingen en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is het landschap ingrijpend veranderd. 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. Op dit moment wordt het gebied hoofdzakelijk gebruikt voor akkerbouw en vollegrondsgroenten.

Tegenwoordig is het gebied rond de planlocatie een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfriese Omringdijk, maar ook de kronkelende ringsloten zijn nog goed herkenbaar. Binnen dit gedeelte van de polder is verder weinig bebouwing aanwezig.

Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan de verkavelingsstructuur of waterlopen. Door het verwijderen van een dam zal juist het

waterlopenpatroon worden verbeterd. Dit betekent dat de cultuurhistorische waarden op het perceel gewaarborgd zijn.

Conclusie: *Op het perceel Molenweg 7 is een beschermingsregime aanwezig voor cultuurhistorische waarden in de vorm van bestaande verkavelingspatronen. Door de bouw van drie woningen op de locatie van de te slopen bebouwing wordt de verkaveling niet aangetast.*

## 5.14 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Speketerspolder en sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden. Op de planlocatie is een beschermingsregime aanwezig voor archeologische bodemsporen (Waarde-Archeologie 5).

De verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd in het kader van dit ontwerpbestemmingsplan is een archeologische quickscan uitgevoerd (bijlage 5). Hierin is een gespecialiseerde archeologische verwachting geformuleerd.

De verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd is op basis van historisch kaartmateriaal laag. Op basis van de bodemkaart en geologische gegevens wordt de kans op het aantreffen van bewoningsresten vanaf de IJzertijd vrij laag geacht. Het veen is hier waarschijnlijk volledig geërodeerd. Opvallend zijn wel de archeologische vondsten uit de Romeinse Tijd en de periode Laat-Neolithicum-Midden Bronstijd die in de omgeving van het plangebied zijn gedaan. Op mogelijk aanwezige kreekrugetjes zouden sporen uit de Bronstijd aanwezig zijn.

Mogelijk aanwezige archeologische waarden zullen ongetwijfeld zijn aangetast door toedoen van de ruilverkaveling. Van de oorspronkelijke verkaveling is vrijwel niets meer over. Ook de bouw van de huidige bedrijfsgebouwen zullen een verstoring van het bodemarchief teweeg hebben gebracht.

In het vigerende bestemmingsplan en de beleidskaart archeologie van de voormalige gemeente Harenkarspel wordt ter hoogte van het plangebied een archeologische vrijstellingsgrens van 1 hectare aangehouden. De geplande ingrepen (bouw van drie woningen met bijgebouwen) zullen deze grens niet overschrijden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is daarom niet noodzakelijk.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige werkzaamheden wil monitoren. Voor het monitoren van werkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, paragraaf 5.4, artikel 5.10) eigendom van Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal depot voor archeologie van Noord-Holland te Castricum.

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

## 6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Molenweg 7 Warmenhuizen.

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

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

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen' 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 3', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

### 6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Molenweg 7 Warmenhuizen (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen en het realiseren van twee vrijstaande woningen op een agrarisch perceel;

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

### 6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Harenkarspel'.

### 6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. 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' en 'Waarde – Archeologie 5'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel 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 nu 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 is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Molenweg 7 Warmenhuizen van de gemeente Schagen.

## **7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, om in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin de (financiële) afspraken over het plan worden vastgelegd, inclusief kostenverhaal. Deze overeenkomst wordt aangemerkt als anterieure overeenkomst. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt ook bepaald dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer zal komen.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

#### **7.2.1 Overleg belanghebbenden**

Het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Door Provincie Noord-Holland is een zienswijze ingediend met betrekking tot de verkaveling van het plan. De inrichting van de drie woningen op het perceel is aangepast en inmiddels akkoord bevonden door de provincie.

Er zijn door andere belanghebbenden geen zienswijzen ingediend. Met omwonenden heeft overleg plaatsgevonden en hierbij zijn geen opmerkingen naar voren gekomen. Men gaat akkoord met de ontwikkeling van het plan.