

Waarlandsweg 3a, Waarland

Bestemmingsplan



opsteller
projectnummer

R. Dekker, DNS Planvorming BV
18_160

versie
datum

NL.IMRO.0441. BPLGHWaarlandsweg3-VA01
11 februari 2020

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Het project.....	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
3 Beleid	12
3.1 Inleiding.....	12
3.2 Rijksbeleid.....	12
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	12
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	12
3.2.3 Conclusie Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening	13
3.3.2 Conclusie provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen	14
3.4.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	14
3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid	14
4 Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1 Archeologie	15
4.2 Cultuurhistorie	16
4.3 Bodemkwaliteit	16
4.4 Water.....	16
4.5 Flora- en fauna.....	17
4.6 Bedrijven en Milieuzonering.....	18
4.7 Verkeer en parkeren	19
4.8 Geluid	20
4.9 Luchtkwaliteit.....	20
4.10 Externe veiligheid.....	21
4.11 Duurzaamheid.....	21
4.12 M.e.r.-beoordeling.....	22
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	22
5 Juridische planbeschrijving	23
5.1 Algemeen.....	23
5.2 Verbeelding.....	23
5.3 Planregels	23
5.4 Handhaafbaarheid	25
6 Financiële uitvoerbaarheid.....	26

7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Inspraak en overleg	27
7.2	Procedure.....	28

REGELS **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 3 Algemene regels..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het bedrijfsgebouw van F. Stoop BV aan de Waarlandsweg 3a te Waarland uit te breiden aan de achterzijde en parkeerruimte toe te voegen. Tevens is een nieuwe ontsluiting van het perceel voorzien vanaf de Karspelweg.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel ligt aan de Waarlandsweg 3a te Waarland (kadastrale nummers H1461, H1462, H1463 en H2461).



Afbeelding 1.1: luchtfoto's met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel', vastgesteld op 18 december 2012 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Harenkarspel. In het bestemmingsplan hebben de gronden die ten behoeve van het aanwezige bedrijf in gebruik zijn en de gronden ten zuiden hiervan, de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'landelijk bedrijf'. Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Tevens gelden er twee dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 4' ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestemming 'Bedrijf' staat ter plaatse een landelijk bedrijf toe. Hieronder wordt een bedrijf verstaan dat naar de aard van zijn activiteiten gebonden is aan het agrarische buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied. Hierbij kan sprake zijn van de volgende (combinatie van) activiteiten:

- het leveren van diensten aan agrarische bedrijven, zoals agrarische loonbedrijven, landbouwmechanisatiebedrijven en veehandelsbedrijven;
- bewerking, verwerking, distributie en opslag van agrarische producten.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' zijn primair bestemd voor de uitoefening van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

De voorgenomen uitbreiding aan de achterzijde is deels buiten het bouwvlak en buiten de bedrijfsbestemming voorzien. Daarnaast zijn de beoogde parkeerplaatsen buiten de bedrijfsbestemming geprojecteerd. De voorgenomen nieuwe ontsluiting richting de Karspelweg is in strijd met de hier geldende agrarische bestemming. De voorgenomen ontwikkeling is niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4

wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

F. Stoop BV is gespecialiseerd in de handel van bloembollen en wereldwijd marktleider in de export van gladiolenknollen. Het betreft de export van meer dan 200 variëteiten en een diversiteit aan kleuren die het gehele jaar worden geleverd aan professionele telers en groothandels.

Het bedrijf is in 1933 opgericht als tuinbouwbedrijf. In de loop der jaren is het bedrijf zich steeds meer toe gaan leggen op handel in bloembollen en -knollen, waaronder gladiolen. Dit laatste is uiteindelijk de specialiteit van het bedrijf geworden. Het bedrijf richt zich op business-to-business handel van Nederlandse bloembollen en gladiolenknollen. Hierbij werkt men hecht samen met telers.

Circa 10 jaar terug is aan de zuidzijde van het bestaande bedrijfsgebouw een tweede gebouw met laad- en losdocks gerealiseerd.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie vanaf de Waarlandsweg



Afbeelding 2.2: Huidige situatie vanaf de Karspelweg

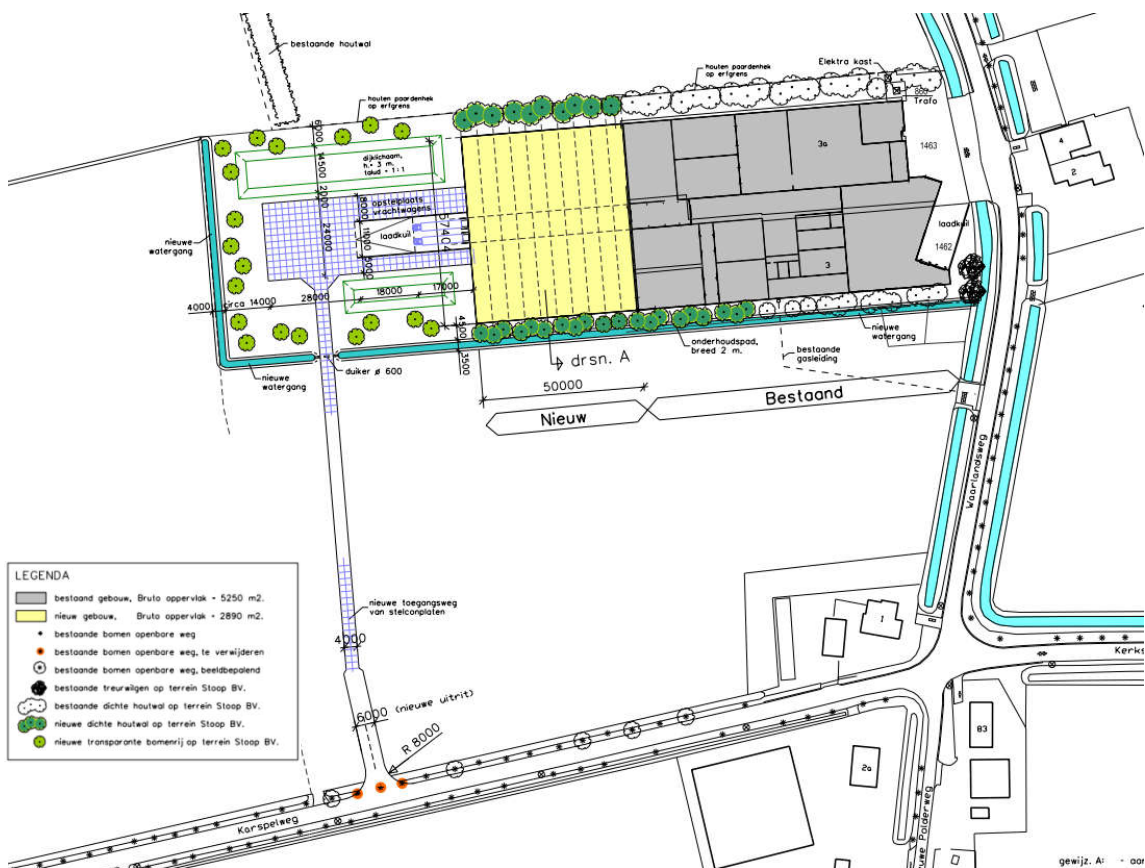
Om de bloembollen op een goede manier op te kunnen slaan en te verwerken is er extra ruimte nodig. Binnen het huidige bouwvlak van het bedrijf is geen ruimte voor uitbreiding van het bedrijf. Om zich in deze sector te kunnen handhaven, is het noodzakelijk om te groeien. Om uitbreiding te realiseren is het noodzakelijk om het bouwblok te vergroten.

2.2 Toekomstige situatie

Vanwege de toenemende vraag van afnemers naar de producten van F. Stoop BV is verdere uitbreiding van de bedrijfsruimte noodzakelijk. In de huidige situatie is er binnen het bedrijf te weinig ruimte om de bloembollen en -knollen op te slaan. Om die reden wordt ruimte gehuurd bij het bedrijf Bloomia in Enkhuizen. Tevens worden er lege gaasbakken opgeslagen bij een bedrijf in Waarland. In totaal betreft de ruimte die gehuurd wordt circa 2.000 m².

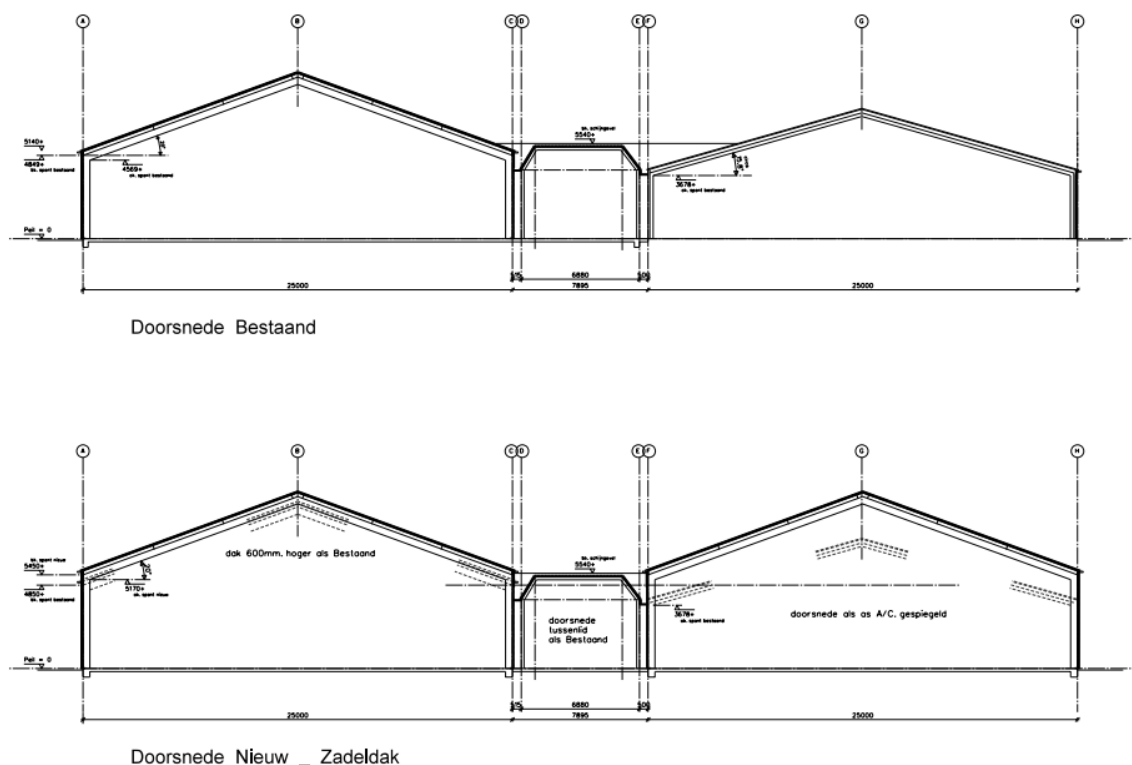
Het huren van ruimte op andere locaties is momenteel een noodgreep en komt de efficiëntie in de bedrijfsvoering niet ten goede. De wens is daarom om de opslagactiviteiten op de eigen locatie te centreren. Dit kan gerealiseerd worden door een gedeelte van de bij het bedrijf in eigendom zijnde agrarische gronden bij het bouwvlak te betrekken. Hierbij is van belang dat ten zuiden van het bedrijf een oppervlak van 100 meter bij 40 meter bestemd is als 'Bedrijf'. Het heeft echter de voorkeur om de uitbreiding van de bedrijfsruimte aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwen aan de achterzijde plaats te laten vinden. Hiervoor zal de bedrijfsbestemming van de niet bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden worden verplaatst naar de achterzijde (westzijde) van het bedrijf. Om de uitbreiding mogelijk te maken wordt het bouwvlak uitgebreid. De bestemming van de gronden aan de zuidzijde worden gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Agrarisch met waarden'. Het oppervlak met de bestemming 'Bedrijf' blijft hiermee zo goed als gelijk aan de huidige situatie.

De uitbreiding bestaat uit zes koelcellen en een extra laad- en losdock. De momenteel aanwezige kas zal worden gesloopt. In de nieuwe situatie is het bedrijf in staat om op de eigen locatie bijna alle verhandelde bloembollen en -knollen op te slaan.



Afbeelding 2.3: Toekomstige situatie (bron: PSDB)

De kap van de nieuwbouw zal circa 60cm hoger worden uitgevoerd ten opzichte van de laatst gebouwde schuur. Hierdoor ontstaat de gewenste hoogte in de koelcellen. De goothoogte van de nieuwbouw bedraagt circa 5,5 meter. De bouwhoogte bedraagt circa 10 meter.



Afbeelding 2.4: Doorsnede bestaande en nieuwe situatie (bron: PSDB)

Extra verkeer als gevolg van de uitbreiding wordt niet verwacht (zie paragraaf 4.7). Desondanks zal een tweede ontsluiting vanaf de Karspelweg worden gerealiseerd, om hinder voor woningen in de directe omgeving tegen te gaan. Als gevolg van de nieuwe ontsluiting zullen 3 jonge bomen aan de Karspelweg worden gekapt. Ter compensatie zullen 3 nieuwe bomen (iepen) worden aangeplant op open delen langs de Karspelweg.

In het landschap van de Slootgaardpolder liggen de (agrarische) erven met veelal dichte erfbeplanting als groene eilanden in het open landschap. Door na uitbreiding van de opstallen het gebouw af te planten met een dichte houtwal ontstaat een groen beeld en zijn de opstallen grotendeels aan het zicht onttrokken. Met de vrijkomende grond zal een lage dijk worden gerealiseerd. Het achtererf, waar een nieuwe entree komt, wordt met een semi-transparante informele bomenrij ingekleed. Watercompensatie vindt plaats door in aansluiting op bestaande watergangen een nieuwe watergang te graven aan de zuid- en westzijde van het perceel. De landschapelijke inpassing is in de planregels geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Gekozen is voor een heldere, niet opvallende en open ligging van de ontsluiting in combinatie met een groene omzoming van het erf. Daarmee blijft het bedrijf, net als de woning op de hoek van de Karspelweg en Waarlandsweg als groen element herkenbaar.



Afbeelding 2.5: Landschappelijke inpassing (bron: Studio Groenburg - B4o)

3 **Beleid**

3.1 **Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 **Rijksbeleid**

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

Betekenis voor het project

De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt dat de bestaande bedrijfsbebouwing met circa 1.900 m² wordt uitgebreid en een tweede ontsluitingsweg kan worden aangelegd. Uit de jurisprudentie kan worden afgeleid dat een dergelijke bedrijfsuitbreiding wordt aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In paragraaf 2.2 is ingegaan op de noodzaak tot uitbreiding. Deze noodzaak komt voort uit de groei die het bedrijf heeft doorgemaakt. De behoefte aan extra bedrijfsruimte kan worden aangetoond op basis van het oppervlak dat in de huidige situatie noodgedwongen op andere locaties wordt gehuurd.

Binnen het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is opgenomen is geen ruimte voor uitbreiding. Binnen bestaand stedelijk gebied kan ter plaatse niet in de uitbreiding worden voorzien. De wens is om de opslagruimte op de bedrijfslocatie te concentreren waarmee een efficiënte bedrijfsvoering ontstaat en extra verkeersbewegingen worden voorkomen.

3.2.3 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 **Provinciaal beleid**

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale ruimtelijke verordening*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

Betekenis voor het project

In artikel 17a van de PRV is opgenomen dat een bestemmingsplan de uitbreiding van een reeds fysiek bestaand agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk kan maken in het landelijk gebied als, op deze locatie, aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De noodzaak tot uitbreiding moet gemotiveerd zijn aangetoond;
- Permanente buitenopslag wordt verboden;
- Het bouwperceel mag maximaal 1,5 hectare bedragen;
- Er moet worden voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV).

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan is de noodzaak tot uitbreiding beschreven. In de regels van het onderhavige bestemmingsplan is bepaald dat permanente buitenopslag niet is toegestaan en het op de verbeelding opgenomen bouwvlak bedraagt minder dan 1,5 hectare. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zal een lage dijk worden gerealiseerd met een dichte erfsingel in de vorm van streekeigen groen. Met dit groen wordt de bebouwing grotendeels aan het zicht vanaf de Karspelweg en Waarlandsweg aan het oog onttrokken. Het beeld van groene erven in de omgeving wordt hiermee versterkt.

3.3.2 *Conclusie provinciaal beleid*

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen*

In de Reisgids voor Ruimtelijke Ontwikkelingen wordt onder het thema Werken aangegeven dat De gemeente zich bewust is van de rijkdom die de gemeente heeft door het ondernemerschap dat bloeit binnen de gemeente. Bedrijven zijn continue in ontwikkeling en de gemeente kan de markt niet voorspellen. Daarom wordt vanuit de gemeente maatwerk geleverd. Bij ruimtelijke bedrijfsinitiatieven wordt gekeken hoe dit zich verhoudt tot regelgeving vanuit het Rijk, de provincie en de regio.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt maatwerk geleverd voor de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de Waarlandsweg 3a. Er is geen strijd met beleid en regelgeving op hogere overheidsniveau's.

3.4.2 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerp oplossingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'buitengebied'. Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

Betekenis voor het project

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.4.3 *Conclusie gemeentelijk beleid*

Het initiatief is passend en geeft invulling aan het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de voormalige gemeentelijke Beleidsnota Cultuurhistorie (2012) is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische verwachtingswaarden in de gemeente zijn vertaald in de bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Het plangebied kent een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij een bouwplan en/of aanleg van verhardingen groter dan 2.500 m². Omdat het plangebied groter is dan deze verstoringsnorm is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd¹. Bij het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel van het gebied opgesteld aan de hand van beschikbare fysisch-geografische, archeologische en historisch-geografische informatie.

Het plangebied lag rond 2750 voor Christus in een vlakte van getijdenafzettingen vlakbij het oude zeegat van Bergen. Rond 1500 voor Christus slibde dit zeegat dicht en vormde er een kwelderlandschap. In 500 voor Christus was het kwelderlandschap verdwenen en was er een veenmoeras daarvoor in de plaats gekomen. In het jaar 800 na Christus was het veen weggetrokken en kwam er weer een nieuw kwelderlandschap voor in de plaats. Deze afzettingen zijn merendeels terug te vinden in boordata van een archeologisch onderzoek van De Steekproef bv dat in 2015 in de directe omgeving van het plangebied werd uitgevoerd.

In het plangebied zelf en in de nabije omgeving zijn geen vondsten aangetroffen. Rondom de andere dorpskernen in de buurt zijn echter wel archeologische resten aangetroffen. Dit zijn vooral vondsten daterend uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd, maar ook vondsten uit het Neolithicum, de Bronstijd, de IJzertijd en de Romeinse tijd. De vondsten uit het Neolithicum en de Bronstijd passen bij het kwelderlandschap van 1500 voor Christus. De vondst uit de IJzertijd tot de Romeinse tijd past echter niet bij het veenmoeras van 500 voor Christus, aangezien een veenmoeras een ongeschikte plek is om in te leven.

De kans op archeologische resten in het onderzoeksgebied is klein. Dit komt doordat het plangebied in de jaren zestig verstoord is door de ruilverkaveling. Daarnaast zijn in en nabij het plangebied en Waarland geen archeologische indicatoren aangetroffen. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

¹ Archeologisch bureauonderzoek Waarlandsweg 3a, Waarland, De Steekproef, 6 juni 2018

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project

De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project

Voor het plan is advies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl². Er geldt een normale procedure. Vanwege de toename aan verharding in het plangebied en benodigde watercompensatie, is door HHNK nader contact opgenomen³. Het advies is verwerkt in deze waterparagraaf.

² Concept wateradvies, HHNK, 27 september 2018

³ Advies watertoets, HHNK, 9 november 2018 en vooroverlegreactie HHNK d.d. 6 december 2018

Waterkwaliteit

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. De nieuwbouw leidt niet tot extra afvalwater. Het hemelwater zal op het oppervlaktewater worden geloosd.

Watercompensatie

Er geldt op grond van de regels van de keur een compensatieplicht vanaf een toename aan verharding van 800 m². Die toename aan verharding heeft te maken met het versneld afvoeren van regenwater richting het watersysteem. De oppervlakte van de nieuwbouw inclusief verharding zal de drempeloppervlakte van 800 m² overschrijden. De verhardingstoename bedraagt circa 4.300 m² en volgt uit de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen, aanleg van bedrijfsterrein en de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg. Door HHNK is aangegeven dat rekening gehouden moet worden met een compensatiepercentage van 8% in relatie tot de toename aan verhard oppervlak (dus bestrating en bebouwing) wat in waterberging gerealiseerd dient te worden om een verslechtering van het watersysteem te voorkomen. Tevens is de suggestie gedaan om rekening te houden met mogelijkheden voor ruimtelijke adaptatie. Hierbij valt te denken aan waterdoorlatende verharding voor de parkeerplaatsen.

Watercompensatie vindt plaats door aan de zuid- en westzijde van het perceel een nieuwe watergang te graven. Deze watergang sluit aan op een watergang langs de Waarlandsweg met waterpeil NAP-2,40m. De sloot wordt aan de westzijde verbonden aan de bestaande sloot met NAP -3,20m waterpeil. Gelet op het verschil in peil zal in de nieuwe sloot een stuw worden geplaatst. In de planregels is de waterberging als voorwaardelijke verplichting geborgd. In de uitwerking van het plan wordt de mogelijkheid voor toepassing van waterdoorlatende verharding nader bekeken.

Waterkering

Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van een door het Hoogheemraadschap aangewezen waterkering. Op dit aspect is de Keur derhalve niet van toepassing.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.5 Flora- en fauna

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op meer dan acht kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Schoorlse Duinen. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gelet op de beperkte

⁴ Waarlandsweg 3a te Waarland - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 12 juni 2018

schaal van het plan en de ruime afstand tot Natura 2000-gebied staat ook het aspect stikstofdepositie de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over waarnemingen en populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan. Een ontheffing is niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (Buizerd, Sperwer, Ransuil, Kerkuil en Gierzwaluw) wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

F. Stoop BV kan in verschillende categorieën worden ingedeeld:

- Bloembollendroog- en prepareerbedrijven (SBI 0163);
- Tuinbouw – bedrijfsgebouwen (SBI 011, 012, 013);
- Groothandel in bloemen en planten (SBI 4622).

Voor bovenstaande bedrijfscategorieën geldt dat milieucategorie 2 van toepassing. De maximale richtafstand tot woningen bedraagt 30 meter. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn op meer dan 30 meter van het bedrijfsgebouw gesitueerd. Op grond van jurisprudentie moet de richtafstand echter worden gemeten vanaf de bestemmingsgrens waar bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan en de gevel van woningen. Deze afstand bedraagt circa 22 meter tot de woningen aan de overzijde van de Waarlandsweg. Dit betreft echter een bestaande situatie.

De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde op circa 130 meter afstand van deze woningen. Om hinder als gevolg van extra vrachtverkeer en laad- en losactiviteiten te voorkomen, wordt een tweede ontsluiting aangelegd vanaf de Karspelweg. Het extra extra laad- en losdock wordt ook aan de achterzijde gerealiseerd. Ook andere woningen in de omgeving zijn op meer dan 100 meter van zowel de uitbreiding van het bedrijfsterrein als de extra ontsluitingsweg gesitueerd.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met de uitbreiding wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering. De voorgenomen ontwikkeling waarbij de extra bedrijfsactiviteiten achter het bestaande gebouw zijn voorzien, staat een goed woon- en leefklimaat voor woningen in de omgeving niet in de weg. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

Als gevolg van de ontwikkeling treedt er een wijziging op in de verkeersgeneratie van en naar het plangebied. De CROW publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317)' geeft kencijfers voor de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. De CROW houdt voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied gemiddeld 4,8 verkeersbewegingen per 100 m² BVO aan. De uitbreiding zou op grond van deze kencijfers een extra verkeersgeneratie van circa 92 motorvoertuigen met zich meebrengen. In de praktijk zal het aandeel verkeer echter afnemen. Doordat opslag nu op een andere locatie plaatsvindt, worden de producten thans twee maal beleverd (aan- en afvoer). Met opslag op de huidige locatie kan de levering worden teruggebracht naar eenmaal. Er vindt als gevolg daarvan een afname in verkeer plaats.

De Karspelweg, waarop wordt aangesloten, is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom waar een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. De Karspelweg heeft voldoende capaciteit om het extra verkeer af te wikkelen.

Parkeren

In de Parkeernota Schagen 2016 is voor de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)' een parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² BVO opgenomen voor de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Deze bedrijfscategorie kan van toepassing worden verklaard op het plan. De uitbreiding van het bedrijf met circa 1.900 m², zou op grond van deze kencijfers een extra parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen met zich meebrengen. Gelet op het beperkte aantal werknemers en bezoekers en de daadwerkelijke huidige parkeerbehoefte, is dit niet reëel. Feit is dat zowel aan de voorzijde (huidige situatie) als de achterzijde (nieuwe situatie) voldoende

ruimte is om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien. Dit geldt zowel voor personen-auto's (werknemers en bezoekers) als vrachtwagens.

4.8 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaaï van belang.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke openbare weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Een uitzondering geldt voor wegen met een maximale snelheid van 30 km/h. Daarbij onderscheidt de Wet geluidhinder geluidsgevoelige gebouwen enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Betekenis voor het project

Het bedrijf betreft geen geluidsgevoelige bestemming. Daarnaast vinden er geen wijzigingen plaats aan het omliggende wegennet. De aan te leggen weg betreft een 'eigen weg' waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. De weg wordt op meer dan 100 meter afstand tot nabijgelegen woningen gerealiseerd waarmee eventuele hinder wordt voorkomen en een goed woon- en leefklimaat hier geborgd blijft.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project

In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling 'niet in betekende mate'. Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven vindt geen toename in verkeer plaats. Omdat de CROW-cijfers theoretisch wel uit gaan van een verkeerstoename is vanuit zorgvuldigheid een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 100 motorvoertuigen (waarvan 50% vrachtverkeer) is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling. De resultaten van de berekening zijn hieronder weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,43
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: NIBM-berekening

De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit zijn er geen knelpunten voor de voorgenomen ontwikkeling.

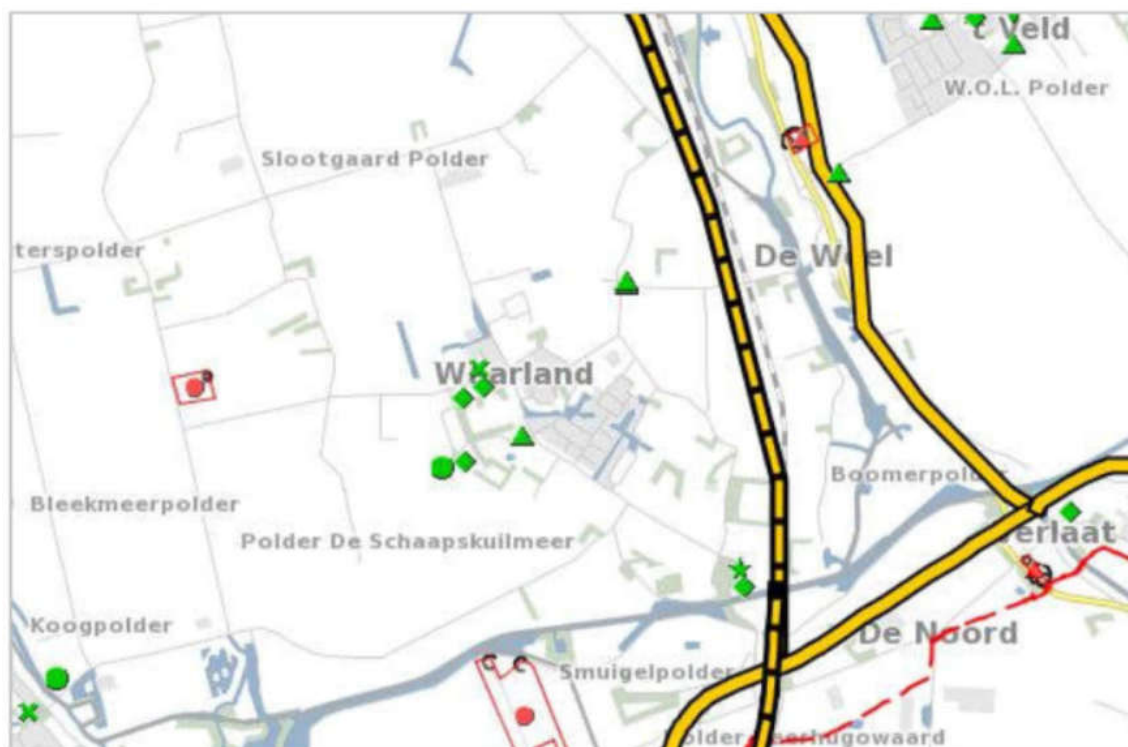
4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

Betekenis voor het project

Zoals uit de onderstaande uitsnede van de Risicokaart blijkt (figuur 4.2), zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobron betreft een propaantank welke aanwezig is bij een bedrijf aan de Diepsmeerweg. Het plangebied bevindt zich op meer dan 300 meter afstand van deze tank. Er is in dan ook geen belemmering voor het plan. Ook zijn er geen hogedruk gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen door of in de directe omgeving van het plangebied.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Klimaat 2012 - 2020 van de gemeente Schagen zijn energiebesparing, vermindering uitstoot broeikasgassen met 20% en de opwekking van 22,5 % duurzame energie.

De gemeente Schagen geeft uitvoering aan de Energieagenda 2017. Schagen ondersteunt, faciliteert en initieert projecten, zodat het energieverbruik vermindert en er meer duurzame energie wordt opgewekt. Eén van de speerpunten is meer energie neutrale nieuwbouw. Schagen wil de energietransitie ondersteunen en versnellen om uiteindelijk in 2040 energie-neutraal te zijn. Daarom is besloten om alle nieuwbouw aardgasvrij te realiseren. De gemeente begeleid particuliere bouwers in een vroeg stadium van de planontwikkeling, waardoor hogere ambities worden gehaald.

Betekenis voor het project

De initiatiefnemer van het onderhavige bouwplan streeft naar energiezuinige nieuwbouw. Zo zullen er onder andere zonnepanelen worden toegepast.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Betekenis voor het project

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Op de D-lijst onder categorie D 11.2 geldt voor het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een drempelwaarde van 100 hectare en van 2.000 woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van het plan, de locatie en functie van de bebouwing is uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden
- Bedrijf
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Agrarisch met waarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden' is opgenomen voor de gronden ten zuiden van het bedrijf, welke thans de bestemming 'Bedrijf' hebben. Binnen deze bestemming mag met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet worden gebouwd.

- Artikel 4: Bedrijf

De bestemming Bedrijf is opgenomen voor de het huidige bedrijfsperceel, de gronden waar de uitbreiding is voorzien en de toegangsweg. Conform de huidige situatie is de functieaanduiding 'landelijk bedrijf' binnen deze bestemming opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 meter en 10 meter.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied is op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Werkzaamheden die mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren met een oppervlak groter dan 2.500 m² waarbij dieper dan 0,50 m wordt verstoord, zijn uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 6: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 7: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 10: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 11: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Omwonenden worden voorafgaand aan de wettelijke procedure geïnformeerd over de plannen.

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het concept ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Provincie Noord-Holland

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- a. Het verzoek is om het aanvullende advies te verwerken in de waterparagraaf. Rekening dient te worden gehouden met een compensatiepercentage van 8% in relatie tot de toename aan verhard oppervlak (dus bestrating en bebouwing) wat in waterberging gerealiseerd dient te worden om een verslechtering van het watersysteem te voorkomen naar aanleiding van de toename aan verharding. Tevens is de suggestie gedaan om rekening te houden met mogelijkheden voor ruimtelijke adaptatie. Hierbij valt te denken aan waterdoorlatende verharding voor de parkeerplaatsen.
- b. Doodlopende waterlopen moeten worden voorkomen. Voorgesteld wordt om de nieuwe sloot te verbinden aan de bestaande sloot die zich momenteel parallel aan de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg bevindt. Deze sloot bevindt zich in het NAP-3,20m waterpeil. Om deze twee peilgebieden niet direct op elkaar te laten aansluiten kan hierin worden voorzien middels het plaatsen van een stuw.
- c. Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van $\geq 800 \text{ m}^2$ verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. De initiatiefnemer dient rekening te houden met de noodzakelijke proceduredtijd die hiermee is gemoeid.

Reactie gemeente

- a. Het aanvullend advies is verwerkt in de waterparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan. De voorstel om rekening te houden met ruimtelijke adaptatie is aan de initiatiefnemer doorgegeven en krijgt aandacht in de verdere uitwerking van het plan;
- b. Er zal geen sprake zijn van doodlopende waterlopen. De sloot wordt verbonden aan de bestaande sloot waarbij een stuw zal worden geplaatst in verband met het peilverschil. In de waterparagraaf is dit verduidelijkt;
- c. Aan de initiatiefnemer is doorgegeven dat voor vergunningplichtige werkzaamheden op basis van de Keur een watervergunning zal moeten worden aangevraagd.

Provincie Noord-Holland

- a. De uitbreiding van het bedrijf past binnen artikel 17a van de Provinciale Ruimtelijke Verordening;

- b. De nieuwe toegangsweg verdient een nadere onderbouwing en kwaliteitstoets wat betreft inpassing in het landschap. Het kruispunt met de Karspelweg verdient ook aandacht.

Reactie gemeente

- a. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen;
- b. Met een tweede ontsluiting vanaf de Karspelweg wordt hinder voor woningen in de directe omgeving tegengegaan. In de planvorming is zorgvuldig aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Gekozen is voor een heldere, niet opvallende en open ligging van de ontsluiting in combinatie met een groene omzoming van het erf. In de uitwerking van het plan zal voldoende aandacht worden geschonken aan een verkeersveilige aansluiting op de Karspelweg.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, vanaf 5 oktober 2019, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrecht-spraak Raad van State.