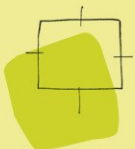
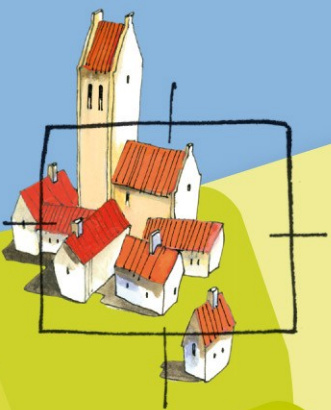


Bestemmingsplan De Groet 1 en 3 te Warmenhuizen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan De Groet 1 en 3 te Warmenhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlage

Verbeelding

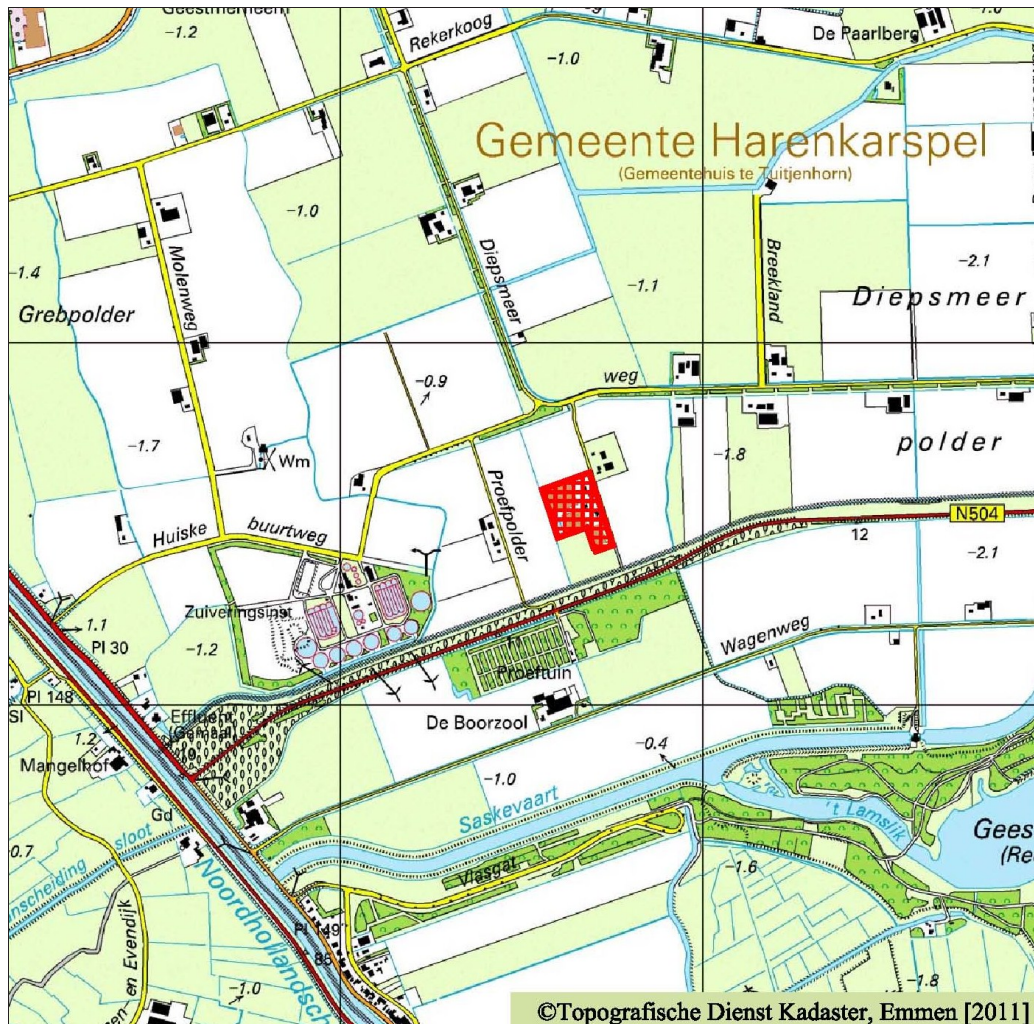
26 maart 2013

Projectnummer 113.19.01.26.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nota ruimte	11
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid	13
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	15
3.2.3	Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Beleidsnota agrarische bebouwing	19
4	Milieuaspecten	21
4.1	Hinder van bedrijven	21
4.2	Archeologie	22
4.3	Bodem	23
4.4	Ecologie	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Geluidhinder	26
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Water	29
5	Juridische toelichting	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Bestemmingsplanprocedure	32
5.3	Bestemmingen	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

Inleiding



Voorliggend bestemmingsplan betreft een locatie aan De Groet 1 en 3 in Warmenhuizen. De locatie ligt buiten Warmenhuizen in het landelijk gebied van de gemeente Harenkarspel, nabij de zuidelijke gemeentegrens. Op de locatie bevindt zich een tweetal tuinbouwbedrijven. Deze bedrijven worden beëindigd en in het kader van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit zal hier gebruik worden gemaakt van de Ruimte voor Ruimte-regeling van de provincie Noord-Holland. Dit geeft de mogelijkheid om wanneer beeldverstorende of niet-passende bebouwing wordt gesloopt, hiervoor in de plaats ter compensatie nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid.

AANLEIDING

Het plangebied bestaat uit beide tuinbouwbedrijven en de bijbehorende percelen aan De Groet 1 en 3.

PLANGEBIED



Figuur 1. Ligging plangebied

LEESWIJZER

Na deze inleiding volgt in het tweede hoofdstuk een beschrijving van de huidige en de toekomstige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader voor het bestemmingsplan besproken. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid ten aanzien van de planologische en milieuaspecten die een rol spelen in het plangebied. Hoofdstuk 5 is de juridische toelichting bij het plan en in het zesde en laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Huidige en toekomstige situatie

2

2.1

Huidige situatie

In het plangebied bevinden zich twee glastuinbouwbedrijven. Beide bedrijven zijn nog in werking. De bebouwing van de bedrijven bestaat voor een groot deel uit glasopstanden. Elk van beide bedrijven heeft een bedrijfswoning. De bedrijfswoningen zijn op de weg georiënteerd. De bedrijfsbebouwing met de kassen ligt verder achterop het perceel.

Tabel 1. Bestaande bedrijfsbebouwing

	Groet 1	Groet 3
Glasopstanden	5200 m ²	4897 m ²
Bedrijfsgebouwen	372 m ²	192 m ²
Betonverharding	112 m ²	390 m ²

De ruimtelijke kwaliteit van de locatie laat te wensen over. Door het grote aantal verschillende gebouwen en het ontbreken van een landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen, is er sprake van een rommelige aanblik.



Figuur 2. Huidige bebouwing in het plangebied
(Bron: Beeldkwaliteitsplan)

2.2

Toekomstige situatie

De eigenaren van beide glastuinbouwbedrijven willen hun bedrijven beëindigen. De glasopstanden en overige bedrijfsbebouwing zou daardoor leeg komen te staan. Kassen komen niet in aanmerking voor hergebruik op basis van het provinciale beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Wel kan gebruik worden gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (zie ook hoofdstuk 3). In het voorliggende geval houdt dat in dat wanneer de overbodig geworden bedrijfsgebouwen en kassen worden gesloopt ter compensatie nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Hiervoor is een nadere uitwerking gemaakt. Deze plannen zijn opgenomen in het rapport 'Beeldkwaliteitsplan, ruimte voor ruimte, De Groet 1 + 3, Warmenhuizen' (Studio Groenburg, D. de Boer, 2011). De hoofdpunten uit dit rapport zijn in het navolgende weergegeven.



Figuur 3. Herinrichtingsplan De Groet 1 en 3

In het plan wordt uitgegaan van het slopen van alle bedrijfsbebouwing, waaronder de kassen. De enige bebouwing die zal blijven staan betreft de twee bedrijfswoningen en een stenen schuur. Naast de bebouwing zal ook de erfverharding ten behoeve van het bedrijf en het waterbassin worden verwijderd.

Ter compensatie van de sloop van deze gebouwen, zullen vier nieuwe woningen gebouwd worden. De beoogde woningen zijn vrijstaande woningen die zijn georiënteerd op De Groet en zullen daarop ook ontsloten zijn.

Het meest noordelijk en zuidelijk gelegen perceel, zal door middel van een brede groenstrook landschappelijk worden ingepast. Gezamenlijk met erfbeplanting op de woonkavels, ontstaat een groen eiland in de polder, dat past bij de huidige polderstructuur. Voor de beplanting gaat de voorkeur uit naar gebiedseigen soorten.

Door de herinrichting van het perceel wordt een beeld gecreëerd dat aansluit bij het karakter van de omgeving en wordt voorkomen dat de bedrijfsbebouwing verwaarloosd wordt.

De nieuwe woonkavels zijn zodanig gepositioneerd dat deze de structuur van het landschap versterken. De hoofdgebouwen worden in het lint geplaatst. Bijgebouwen kunnen geplaatst worden op een afstand van 4 meter achter de voorgevel.

De zes woonpercelen omvatten maar een gedeelte van de gronden die in de huidige situatie voor het glastuinbouwbedrijf in gebruik zijn. De overige gronden, buiten de nieuwe woonpercelen, worden ingericht als agrarische grond. Dit versterkt de openheid van het landschap.

Voor de bebouwing zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd in het beeldkwaliteitsplan:

Functie hoofdgebouw:

- Wonen.
- Aan huis verbonden beroepen, alleen in combinatie met wonen.

Uitstraling woning:

- Vrijstaande woning met streekeigen, maar eigentijdse uitstraling.
- Exclusiviteit en vakmanschap.

Vorm woning:

- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
- Mogelijkheid tot gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen.
- Eén bouwlaag met een eenduidige en nadrukkelijke kap (een zadeldak, piramidedak of schilddak).

- Op- en aanbouwen, zoals erkers en dakkapellen, zijn ondergeschikt aan hoofdmassa of maken onderdeel uit van het ontwerp.
- De hoofdmassa is enkelvoudig of samengesteld, eenvoudig en eenduidige vorm.

Oriëntatie woningen:

- De nok is evenwijdig aan of haaks op de verkavelingsrichting of weg.
- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg.
- De rooilijn van de woningen ligt parallel aan de weg en heeft onderlinge verspringingen.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn bij voorkeur traditioneel, gedekt en afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing.
- Dakbedekking met pannen (antraciet, mat) of riet.
- Gevels van baksteen, hout, pleisterwerk en/of glas.
- Niet toegestaan zijn: geglazuurde pannen, reflecterende materialen.

Detailtering:

- De detailtering is sober en eenvoudig; strakke detailtering van gevelopeningen.
- Fijne detailtering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten.
- Streven naar een duidelijke gevelgeleding.

Bijgebouwen en overkappingen:

- Ondergeschikt aan hoofdgebouw in volume en uitstraling. Qua architectuur, kleur, materiaal en detailtering afgestemd op hoofdgebouw.
- Eenvoudig van (kap)vorm.
- Bijgebouwen op een afstand van minimaal 4 meter terugliggend vanaf de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nota ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben respectievelijk de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte “Ruimte voor ontwikkeling”. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de nota ruimte formeel in werking getreden. Deze nota geeft de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkelingen van Nederland weer. Er is voor gekozen het ruimtelijk relevante rijksbeleid zoveel mogelijk in één nota onder te brengen. Eén Nota Ruimte helpt de overlap tussen de verschillende beleidsterreinen en het aantal afzonderlijke nota's terug te dringen en zorgt voor meer samenhang in het ruimtelijk relevante (sector)beleid.

In de nota is aangegeven dat de verschillende overheden ieder voor zich verantwoordelijk zijn voor het borgen van een ruimtelijke basiskwaliteit. Het staat decentrale overheden vrij om, in aansluiting op de nota, te sturen en daartoe aanvullend eigen beleid te formuleren, wanneer dat niet strijdig is met de (ruimtelijke) rijksdoelen. Met het uitgangspunt 'decentraal wat kan, centraal wat moet', is beleidsruimte gecreëerd voor decentrale afwegingen en tegelijkertijd geborgd dat decentrale overheden rekening houden met structuren, systemen en belangen op een hoger schaalniveau. Decentrale overheden kunnen daarmee maatwerk leveren en inspelen op specifieke problemen en uitdagingen.

In landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk, antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. In combinatie met de gevolgen van klimaatverandering en bodemdaling zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op het ruimtegebruik, het water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling. Op verschillende plaatsen in Nederland is zichtbaar dat het landschap ‘verrommelt’ en versnipperd, maar ook zijn er kansen om nieuwe ruimtelijke waarden te ontwerpen. De Nota Ruimte biedt de ruimtelijke randvoorwaarden voor de waarborging en ontwikkeling van deze natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden. Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende

bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid.

Nederland is meer dan andere landen een cultuurlandschap. Nederland is voor het grootste deel in een proces van eeuwen door mensenhanden ontstaan. De kwaliteit van dit landschap verdient dan ook een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen.

3.1.2

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In deze structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en in krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit.

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

- het vergroten van de concurrentiekracht;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt de rijksdoelstellingen gericht op een goed werkende woningmarkt in Nederland: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Bij het voorzien in de woningbehoefte is van belang dat het aanbod ook in kwalitatieve zin aansluit op de vraag.

Voor het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling, waartoe ook woningbouw wordt gerekend, wordt een 'ladder' voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze 'ladder' is een procesvereiste en gebaseerd op de zogenaamde 'SER-ladder'.

Dit houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame verstedelijking, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. In het voorliggende geval is er sprake van de vervanging van bedrijfsgebouwen van een tuinbouwbedrijf door woningen. Er is daarmee sprake van een herstructurerings situatie binnen bestaand bebouwd gebied.

3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Structuurvisie Noord-Holland 2040 - Kwaliteit door veelzijdigheid

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de structuurvisie Noord-Holland 2040 'Kwaliteit door veelzijdigheid' vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

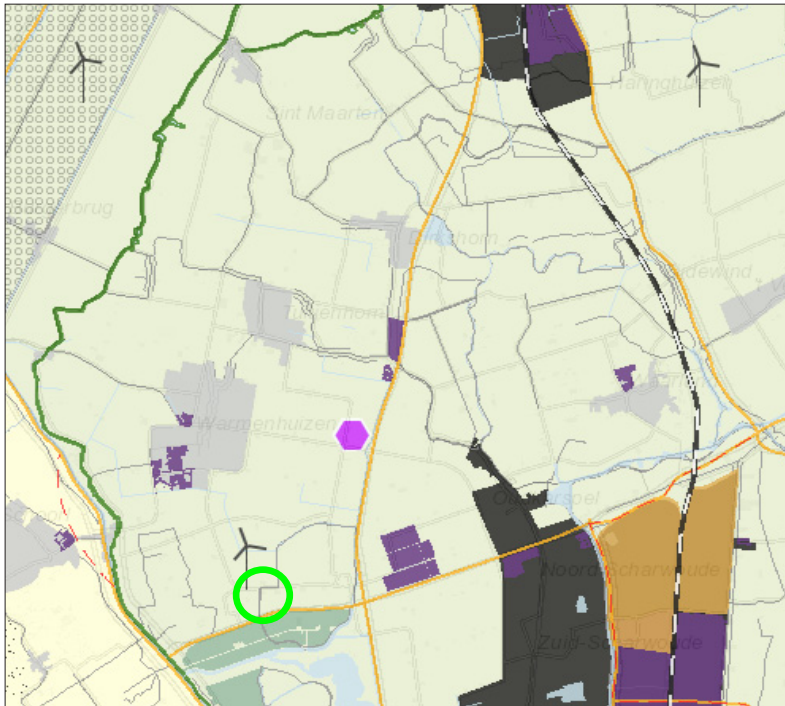
Uitgangspunt voor 2040 is 'kwaliteit door veelzijdigheid'. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 4. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid (Bron: Provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.



Figuur 5. Uitsnede structuurvisiekaart Noord-Holland

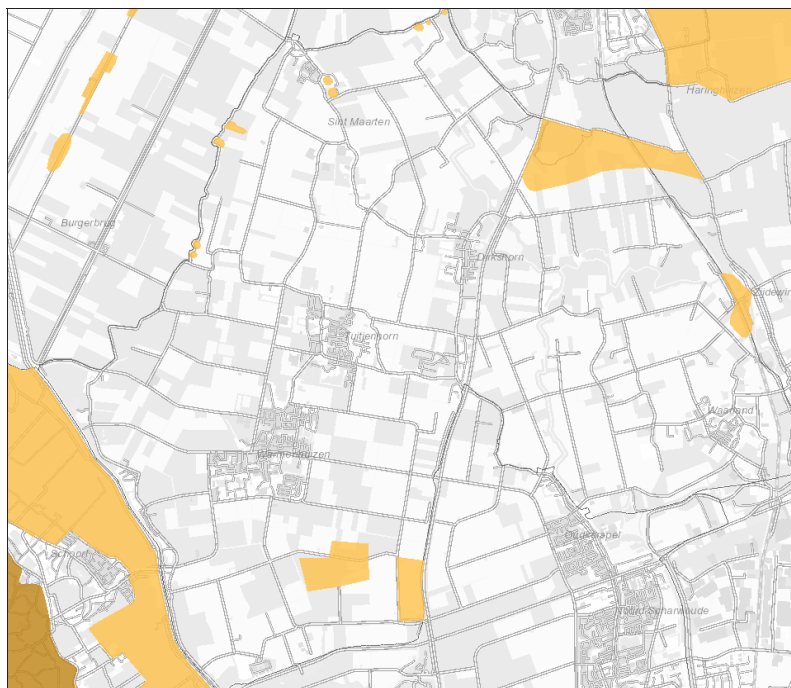
3.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. Deze verordening is gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld en in werking getreden. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

Nieuwe glastuinbouwbedrijven of uitbreidingen van bestaande glastuinbouwbedrijven zijn alleen toegestaan binnen in de verordening aangewezen glastuinbouwconcentratiegebieden. In Harenkarspel zijn geen gebieden als zodanig aangewezen. Buiten deze gebieden is teeltondersteunend glas tot maximaal 2.000 m² toegestaan. Voor de bestaande glastuinbouwbedrijven zijn daarmee geen uitbreidingen meer mogelijk binnen het plangebied.

GLASTUINBOUW



Figuur 6. Aardkundige waardevolle gebieden
(Bron: Provincie Noord-Holland)

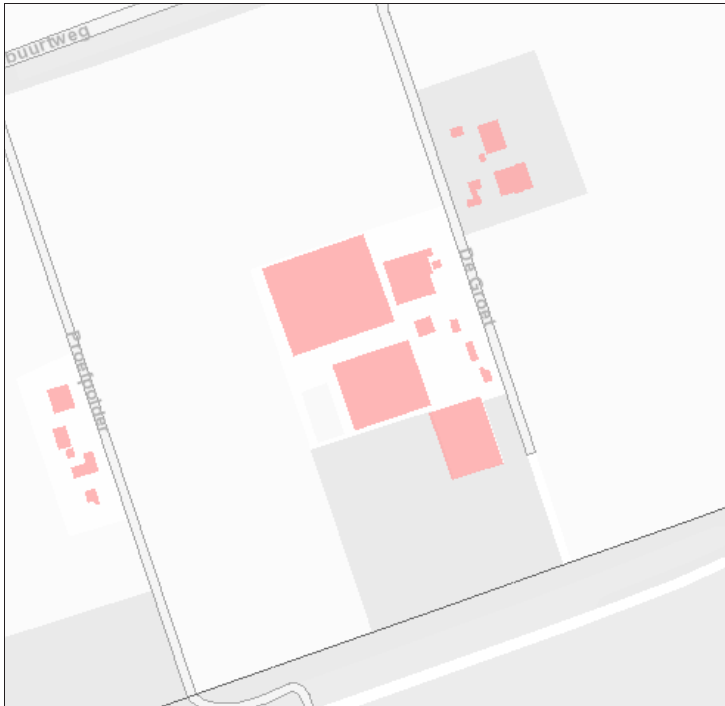
AARDKUNDIGE WAARDEN

In de provincie Noord-Holland komen verschillende aardkundige monumenten en aardkundige waardevolle gebieden voor. Binnen Harenkarspel liggen zeven aardkundig waardevolle gebieden. Geen van deze gebieden ligt echter binnen de begrenzing van het plangebied. Ook aardkundige monumenten komen binnen de gemeente niet voor.

BESTAAND BEBOUWD GEBIED

Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied. Nieuwe functies als wonen, bedrijven en kantoren mogen alleen worden gerealiseerd binnen het BBG. In het landelijk gebied zijn deze niet toegestaan om onnodige verstedelijking te voorkomen. Wanneer er wel sprake is van verstedelijking in het landelijk gebied moet rekening gehouden worden met de volgende aspecten met het oog op de ruimtelijke kwaliteit:

- de kernkwaliteiten van de landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.



Figuur 7. Bestaand bebouwd gebied

De bestaande bebouwing in het plangebied is opgenomen binnen het bestaand bebouwd gebied. Niet alle nieuwe woningen liggen echter exact binnen het bestaand bebouwd gebied.

Op basis van artikel 15 lid 1 moet een toelichting van een bestemmingsplan tenminste een verantwoording geven van de mate waarin de nieuwe functies rekening houden met:

- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
- de ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken;
- de inpassing van de nieuwe functies in de ruimere omgeving;
- de bestaande kwaliteiten van het gebied en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Voor het plangebied zijn deze aspecten uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 1 is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de hierin gestelde eisen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste punten uit het beeldkwaliteitsplan zijn beschreven in paragraaf 2.2 van deze toelichting.

In de verordening wordt ook ingegaan op de Ruimte voor Ruimte-regeling (zie paragraaf 3.2.3) en verbreding en functiewijziging van agrarische bouwpercelen. De provincie acht onder voorwaarden kleinschalige vormen van (bijzondere) huisvesting, werken, recreatie en zorgfuncties mogelijk als nevenfunctie bij agrarische bebouwing of als invulling van voormalige agrarische bebouwing.

Kassen zijn hiervoor echter niet geschikt. Gezien het feit dat het grootste deel van de bebouwing in het plangebied bestaat uit kassen, is een andere invulling voor het grootste deel van de bedrijfsgebouwen niet mogelijk.

3.2.3

Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is de Ruimte voor Ruimteregeling opgenomen. Op 31 mei 2011 heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Holland de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Ruimte voor ruimte houdt in dat nieuwe woningen gebouwd mogen worden ter compensatie van de sloop van beeldverstorende bebouwing of functies die onwenselijk zijn buiten het bestaand bebouwd gebied. Het doel hiervan is het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Verval van (agrarische) bebouwing veroorzaakt verrommeling in het landelijk gebied die ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Het gaat hierbij vaak om bebouwing van voormalige agrarische bedrijven, kassencomplexen, leegstaande stallen of schuren. Als tegenprestatie voor de sloop, biedt de Ruimte voor Ruimteregeling de mogelijkheid om te bouwen in het landelijk gebied, passend in de omgeving.

Daarbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Er mogen niet meer woningen worden teruggebouwd dan noodzakelijk is om de sloop van de storende bebouwing/functies te kunnen realiseren.
- Het plan moet leiden tot een aantoonbare en duurzame vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat daarbij om een vermindering van zowel oppervlakte (in m²), als volume (in m³).
- De ruimtelijke kwaliteit moet verbeteren door naast de sanering van storende gebouwen en functies, de woningbouw ruimtelijk in te passen in de omgeving.
- Voor de nieuw te bouwen woning(en) geldt dat deze niet de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen beperken.

Artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie stelt dat bestemmingsplannen niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen hiervoor echter ontheffing verlenen. In afwijking van dit algemene uitgangspunt is wat betreft Ruimte voor Ruimte sprake van de mogelijkheid tot compenserende woningbouw in het landelijk gebied zonder de noodzaak tot verlening van ontheffing door Gedeputeerde Staten.

3.3

Gemeentelijk beleid

3.3.1

Beleidsnota agrarische bebouwing

Op 2 februari 2009 heeft de gemeenteraad de beleidsnota agrarische bebouwing vastgesteld. In deze nota wordt ingegaan op het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en de 'ruimte voor ruimte'-regeling.

De gemeente wil met de nota onder meer duidelijkheid geven over de mogelijkheden tot het ontwikkelen van nevenfuncties naast het agrarisch bedrijf, opdat het landelijke gebied vitaal blijft en voor de agrariërs een rendabele bedrijfsvoering mogelijk is. Het beleid is hetzelfde voor zowel nieuwe functies (die gevestigd worden na beëindiging van het agrarisch bedrijf) als voor nevenfuncties (activiteiten in combinatie met of naast het agrarisch bedrijf). Uitgangspunt is dat de specifieke kwaliteiten van het buitengebied worden beschermd en verbeterd en dat waardevolle bebouwing bewaard en opgeknapt wordt. Voordat nieuwe nevenfuncties worden toegestaan, moet gewaarborgd worden dat landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden worden behouden of liever nog: worden versterkt.

VRIJKOMENDE AGRARISCHE
BEBOUWING

Alleen de woningen en bedrijfsgebouwen komen in aanmerking voor nieuwe functies. Silo's, waterbassins, kassen en dergelijke vallen hier niet onder. De huidige bebouwing binnen het plangebied leent zich daarom niet voor een nieuwe invulling.

In de beleidsnota agrarische bebouwing wordt ook ingegaan op het beleid voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. De beleidsregel ruimte voor ruimte richt zich niet alleen op agrarische bebouwing en op compensatie ter plaatse, maar ook op alle storende gebouwen en functies met de mogelijkheid van compensatie. Niet alleen ter plaatse, maar, bij voorkeur, elders in het landelijke gebied tegen bestaand stedelijk gebied aan. Uitgangspunt is dat er sprake is van 'ontstening'. De nadruk ligt op maatwerk per locatie, waarbij aspecten als landschappelijke kwaliteitswinst en 'ontstening' een rol spelen. Hiervoor zijn ook geen kwantitatieve normen vastgelegd. Ook sanering van kleinere storende gebouwen en functies kan namelijk grote kwaliteitswinst opleveren.

RUIJTE VOOR RUIJTE

De sloop van de glasopstanden en overige bedrijfsgebouwen en compensatie in de vorm van woningen past goed binnen het gemeentelijk beleid.

4.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

KADER

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan De Groet. Eveneens bevindt zich aan De Groet een camping. Voor kampeerterreinen geldt op basis van de notitie 'Bedrijven en milieuzonering' een zone van 50 meter. Bij de beoogde inrichting van de percelen is hiermee rekening gehouden. Om de afstand tussen de meest noordelijke van de woning en de camping te waarborgen, is het bouwvlak van deze woning verder naar achteren geroid op het perceel dan de overige woningen. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de nieuwe woning als gevolg van de aanwezigheid van de camping. Anderzijds levert de nieuw te bouwen woning ook geen beperking op voor het functioneren van de camping.

ONDERZOEK

Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijvigheid mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

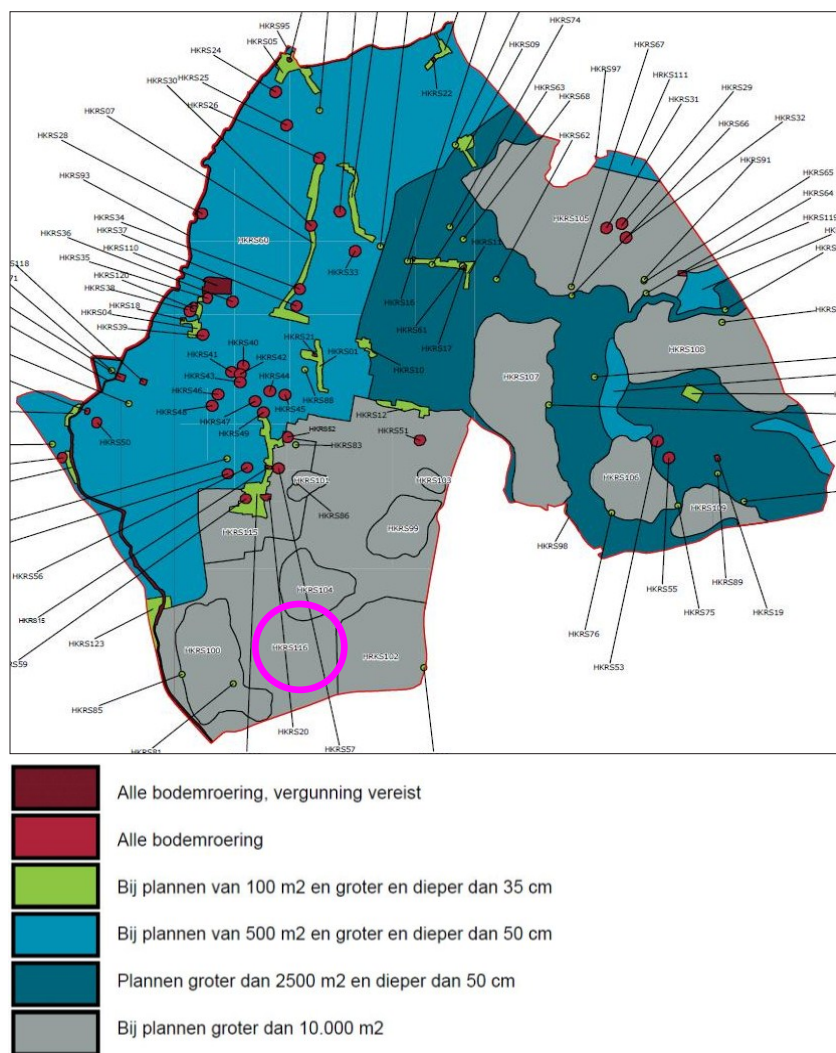
CONCLUSIE

4.2

Archeologie

KADER

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.



Figuur 8. Archeologische beleidskaart gemeente Harenkarspel (concept)

Om na te gaan of er archeologische waarden worden geschaad door de voorgenomen ontwikkelingen, is de (concept-)archeologische verwachtingskaart van de gemeente Harenkarspel geraadpleegd (zie figuur 8). Uit deze kaart blijkt dat het plangebied ligt in een gebied waarvoor het lichtste regime geldt. Wanneer er sprake is van grondroering van meer dan 10.000 m², is het nodig om archeologisch onderzoek te verrichten. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van vier nieuwe woningen. Voor de bouw van deze woningen is er geen sprake van grondroerende activiteiten die een oppervlak van meer dan 10.000 m² omvatten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om een archeologisch onderzoek te verrichten.

ONDERZOEK

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.3

Bodem

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders een beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat sprake is van ernstige verontreiniging.

KADER

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht moet worden verkregen over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Om na te gaan hoe de kwaliteit van de bodem ter plaatse is, is het bodemloket geraadpleegd. Hieruit bleek echter dat er voor het plangebied geen recent bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een bodemonderzoek verricht moeten worden. Dit onderzoek kan pas plaatsvinden wanneer de op de percelen aanwezige bebouwing is gesloopt.

ONDERZOEK

CONCLUSIE Voor zover bekend is bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen met betrekking tot ecologie, heeft BügelHajema Adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in het plangebied. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. De uitkomsten van dit onderzoek zijn opgenomen in het rapport: 'Advies natuurwaarden Groet 1 en 3 te Warmenhuizen' (oktober 2011). In het navolgende zijn de conclusies van het onderzoek weergegeven.

Soortbescherming

FLORA- EN FAUNAWET

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime).

BESCHERMDE SOORTEN

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent, waarbij activiteiten ter vervanging van de huidige bebouwing weinig effecten heeft. Wanneer bij de planning en uitvoering van de plannen rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden. Voor de aanwezige licht beschermde soorten geldt een vrijstelling van de verboden in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Wel blijft de zorgplicht van toepassing.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGS-
WET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

EHS

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Structuurvisie Noord-Holland 2040 liggen op een geruime afstand van het plangebied. Gezien de aard van de ingrepen zijn als gevolg van de plannen geen negatieve effecten op deze gebieden te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is op het punt van natuur niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

BESCHERMDE GEBIEDEN

Conclusie

Uit het onderzoek naar effecten op beschermde natuurwaarden blijkt dat de aanwezige natuurwaarden geen belemmeringen vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Deze conclusie geldt voor de beschermde soorten en de noodzaak van ontheffingen. Het is aan het bevoegd gezag om de visie dat er geen sprake zal zijn van negatieve effecten op beschermde gebieden en een noodzaak tot vergunningen te bevestigen.

Vanuit het oogpunt van ecologie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

KADER

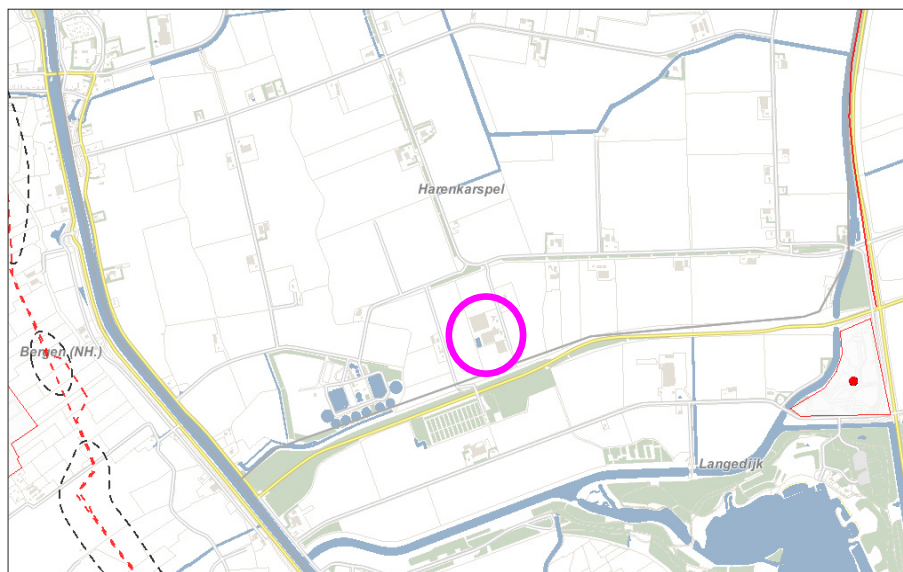
- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.



Figuur 9. Fragment risicokaart provincie Noord-Holland

ONDERZOEK Zoals uit het opgenomen fragment van de risicokaart blijkt (zie figuur 9), bevinden er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Ook lopen er geen gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen door of in de directe omgeving van het plangebied.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

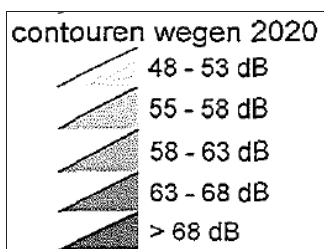
4.6

Geluidhinder

KADER In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek plaats moet vinden naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.



Figuur 10. Geluidscontouren N504

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de provincialeweg N504. Hiervoor heeft de Milieudienst Kop van Noord-Holland een berekening uitgevoerd. De berekende geluidscontouren zijn opgenomen in figuur 10. Uit deze figuur blijkt dat voor een deel van de huidige bebouwing de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt, omdat het betreffende gebouw binnen de zone ligt waar een geluidsniveau tussen 48 en 53 dB geldt. In het ontwerp is rekening gehouden met deze geluidbelasting door op het gedeelte waar de geluidbelasting te hoog is, een groenzone te projecteren. In dit gedeelte mogen geen woningen gebouwd worden. De bestemming 'Wonen' ligt geheel binnen de zone waar een geluidbelasting lager dan 48 dB geldt.

De geluidsbelasting van de weg waaraan de nieuwe woningen zijn gelegen, De Groet, is buiten beschouwing gelaten. De Groet is een doodlopende weg waarvan uitsluitend door bestemmingsverkeer gebruik wordt gemaakt.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.7

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3 \text{NO}_2$ of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

ONDERZOEK Het plan biedt de mogelijkheid om twee tuinbouwbedrijven te vervangen door zes woningen. Dit zijn twee bestaande bedrijfswoningen en vier nieuwe woningen. Op basis van de CROW-publicaties nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 7 ritten per woning. Dit betekent een extra ritproductie vanwege het bestemmingsplan van ongeveer 28 ritten per etmaal. In praktijk zal door het verdwijnen van de tuinbouwbedrijven waarschijnlijk een afname van verkeer plaatsvinden in plaats van een toename.

NIBM-TOOL Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2010) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierin is uitgegaan van de genoemde 28 ritten per etmaal.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 11. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het bestemmingsplan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.8

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'. In het kader van de watertoets is het plan beoordeeld door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). In het navolgende zijn de opmerkingen ten aanzien van het plan opgenomen. De reactie van hoogheemraadschap is opgenomen in de bijlage van deze toelichting.

Het plangebied ligt in peilgebied 03751-07 van de Polder Geestmerambacht. In dit peilgebied wordt een peil van NAP-2,7 m nagestreefd. In de omgeving van het peilgebied zijn secundaire watergangen aanwezig. Via een stelsel van secundaire en primaire watergangen wordt het water afgevoerd naar het gemaal Geestmerambacht waar het water wordt uitgeslagen op een zijtak (Saskervaart) van het Noordhollands Kanaal (Schermerboezem).

GEURCIRKEL	Het plan ligt in de nabijheid van een RWZI. De ontwikkeling ligt buiten de geurcontour van de RWZI.
WATERKWANTITEIT	Ten behoeve van de ontwikkeling zal de verharding sterk afname. Hierdoor neemt de versnelde afvoer van hemelwater af en zullen ongewenste peilstijgingen minder snel optreden. Derhalve zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.
WATERKWALITEIT	Ten aanzien van het omgaan met huishoudelijk afvalwater heeft het hoogheemraadschap voorkeur voor het een gescheiden verwerking van het huishoudelijk afvalwater en het hemelwater. De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied. In de nabijheid van het plangebied liggen wel rioolpersleidingen en mogelijk is hierop een aansluiting van een gemeentelijk riool in de Groet aanwezig. Indien geen riolering aanwezig is, kan lozing van het huishoudelijk afvalwater in het buitengebied op het oppervlaktewater plaatsvinden. Voor lozing op het oppervlaktewater is per woning minimaal een septictank van het type IBA 1 van 6 m ³ vereist. Indien de gemeente een verbrede zorgplicht heeft kan een IBA 2 noodzakelijk zijn.
CONCLUSIE	Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap. Vanuit het oogpunt van water mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

Juridische toelichting

5

5.1

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven. Daarnaast kunnen bij of krachtens wet bestemmingen en regels worden voorgeschreven. Voor zover nodig kunnen uitwerkings-, wijzigings- en afwijkingsbepalingen worden opgenomen.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

In aansluiting op de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), op 1 juli 2008 en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), op 1 januari 2010, is bij het opstellen van het bestemmingsplan de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd. Voor de planregels betekent dit onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens zijn er een aantal dwingend voorgeschreven begripsbepalingen, die worden neergelegd in het artikel aangaande de 'begrippen'. Ook schrijft de SVBP2008 voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'.

In het Besluit ruimtelijke ordening is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn neergelegd in de regels.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgaan in de Wabo.

WET ALGEMENE BEPALINGEN
OMGEVINGSRECHT

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake zal zijn van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook de ontheffingen die in een bestemmingsplan zijn geregeld, zijn na 1 oktober 2010 vervangen door de omgevingsvergunning. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro komt te vervallen en is vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro (onder andere ontheffing en aanlegvergunning) vervallen; deze begrippen worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

5.2

Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de procedure zijn de volgende fasen te onderscheiden:

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Bro genoemde instanties. Bovendien wordt het voorontwerp ter inzage gelegd voor inspraak op de wijze zoals die in de gemeentelijke inspraakverordening is vastgelegd. De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakte op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

Vaststellingsprocedure

Na aankondiging in de Staatscourant, in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke website wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken na de termijn van terinzagelegging vast.

Beroepsprocedure

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM-inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM-inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.3

Bestemmingen

In het plangebied komt een drietal bestemmingen voor. Dit zijn 'Agrarisch', 'Groen' en 'Wonen'. In het navolgende wordt een korte omschrijving van deze bestemmingen gegeven.

Na de sloop van de kassen worden de betreffende percelen ingericht voor agrarische cultuurgrond, waar het oprichten van gebouwen niet toegestaan is. De percelen zijn bestemd als 'Agrarisch'. Het oprichten van gebouwen is binnen de bestemming niet toegestaan. Onder voorwaarden is het toegestaan binnen deze bestemming een paardenbak te realiseren.

AGRARISCH

De bestemming 'Groen' is bedoeld om de landschappelijke inpassing, zoals die is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat voor de locatie opgesteld is (zie bijlage 1 van de toelichting), van de woningen te waarborgen. Zowel aan de noord- als de zuidzijde van de woningen is een groenstrook beoogd met opgaande en afschermende beplanting.

GROEN

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen woningen en bijgebouwen worden gerealiseerd. De woningen kunnen gesitueerd worden binnen het bestemmingsvlak. De situering van de woningen is nader bepaald door een gevellijn die op de verbeelding opgenomen is. De ligging van de gevellijn is gebaseerd op het genoemde beeldkwaliteitsplan. Het maximale aantal woningen bedraagt zes. Dit aantal is vastgelegd op de verbeelding. De oppervlakte van de woning mag maximaal 225 m² bedragen. De toegestane maatvoering en dakhelling zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Bijgebouwen zijn alleen toegestaan op een afstand van minimaal vier meter achter de voorgevel. In het zuidelijke deel van het plangebied is de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolpvormige woning" opgenomen. Voor dit perceel is bepaald dat naast het bouwen van een woning er ook voor mag worden gekozen om een

WONEN

stolpvormige woning te bouwen. Voor de stulp geldt dat afwijkende bouwmaten zijn toegestaan, namelijk een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 11,5 m. Om te waarborgen dat een vierkante stolpvormige woning wordt gebouwd, is in de bouwregels opgenomen dat de verhouding tussen de lengte en de breedte van de stolpvormige woning 1:1 dient te zijn. De lengte-breedte verhouding staat vast. Maximaal is een hoofdgebouw met een oppervlakte van 225 m² toegestaan. Dit betekent dat een stolpvormige woning mag worden gebouwd met zowel een maximale lengte als een maximale breedte van 15 m.

WAARDE - ARCHEOLOGIE

Naast de genoemde bestemmingen, komt er in het plan ook nog een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' voor. Dit houdt in dat er bij ontwikkelingen waarbij meer dan 10.000 m² van de grond wordt geroerd, onderzocht moet worden wat het effect is van de ontwikkeling op eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem en de betreffende werkzaamheden pas mogen plaatsvinden wanneer dit niet tot negatieve effecten op de archeologische waarden leidt.

Uitvoerbaarheid

6

6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voorstellen van de heer M.L. Pieterse en de heer C.W.L. Pieterse om op de percelen De Groet 1 en 3 in Warmenhuizen kassen te slopen en hiervoor vervangende woningbouw te realiseren. De kosten voor de sloop van de bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van de woningen alsook de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemers worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemers worden gedragen. De exploitatiekosten zijn derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitatiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf 29 maart 2012 heeft het bestemmingsplan De Groet 1 en 3 te Warmenhuizen gedurende zes weken als voorontwerp ter inzage gelegen voor inspraak en overleg. Op het plan zijn zeven overlegreacties en één inspraakreactie binnengekomen. De beantwoording van deze reacties is in een afzonderlijke nota opgenomen. Deze reactienota is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

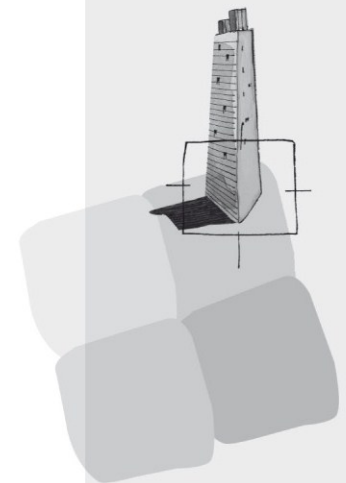
Colofon

Opdrachtgever
De heer M.L. Pieterse,
Warmenhuizen

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Supervisie
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
113.19.01.26.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort