

Wijzigingsplan
Langevliet 10 Callantsoog
Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Wijzigingsplan Langevliet 10 Callantsoog

Toelichting

2 november 2021

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID: NL.IMRO.0441.WPBGZLangevliet10-va01



Toelichting

Inhoud:

| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | Inleiding..... | 5 |
| 1.1 | Aanleiding en doel van het plan | 5 |
| 1.2 | Bestemmingsplan | 5 |
| 2. | Analyse van het plangebied..... | 6 |
| 2.1 | Ligging plangebied | 6 |
| 2.2 | Karakter van de omgeving..... | 7 |
| 3. | Planbeschrijving | 8 |
| 3.1 | Bestaande situatie | 8 |
| 3.2 | Toekomstig plan | 9 |
| 3.3 | Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten | 10 |
| 3.4 | Verkeer en Parkeren..... | 11 |
| 4. | Beleid | 12 |
| 4.1 | Rijksbeleid | 12 |
| 4.1.1 | <i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i> | 12 |
| 4.1.2 | <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i> | 12 |
| 4.2 | Provinciaal beleid | 12 |
| 4.2.1 | <i>Omgevingsvisie NH 2050</i> | 12 |
| 4.2.2 | <i>Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)</i> | 13 |
| 4.2.3 | <i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i> | 13 |
| 4.3 | Gemeentelijk beleid | 14 |
| 4.3.1 | <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i> | 14 |
| 4.3.2 | <i>Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen</i> | 15 |
| 4.3.3 | <i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit</i> | 15 |
| 5. | Omgevingsaspecten | 16 |
| 5.1 | Natuur | 16 |
| 5.1.1 | <i>Gebiedsbescherming</i> | 16 |
| 5.1.2 | <i>Soortbescherming</i> | 17 |
| 5.2 | Bodem | 19 |
| 5.3 | Geluid | 20 |
| 5.4 | Luchtkwaliteit..... | 20 |

| | | |
|--------|-------------------------------------------------------|----|
| 5.4.1 | <i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i> | 20 |
| 5.5 | Externe veiligheid | 21 |
| 5.6 | Milieuzonering..... | 21 |
| 5.7 | Water | 23 |
| 5.7.1 | <i>Verharding en compenserende maatregelen</i> | 23 |
| 5.7.2 | <i>Waterkwaliteit</i> | 24 |
| 5.8 | Cultuurhistorie | 24 |
| 5.9 | Archeologie | 24 |
| 5.10 | Duurzaamheid | 25 |
| 5.11 | Belemmeringen | 25 |
| 6 | Juridische aspecten | 26 |
| 6.1 | Doelstelling..... | 26 |
| 6.2 | Relatie met het geldende bestemmingsplan..... | 26 |
| 6.3 | Planopzet..... | 26 |
| 6.3.1. | <i>Bestemmingsregels</i> | 27 |
| 7. | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid | 28 |
| 7.1 | Economische uitvoerbaarheid | 28 |
| 7.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 28 |
| 7.2.1 | <i>Vooroverleg</i> | 29 |
| 7.2.2 | <i>Overleg belanghebbenden</i> | 29 |

Bijlagen

| | |
|------------|---------------------------------------------|
| Bijlage 1: | Bedrijfsplan |
| Bijlage 2: | Huidige situatie en landschappelijke impact |
| Bijlage 3: | Landschappelijke inpassing |
| Bijlage 4: | Stikstofdepositieberekening (Aerius) |
| Bijlage 5: | Watertoets |
| Bijlage 6: | Quickscan archeologie |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Langevliet 10 in Callantsoog is het bedrijf van J.Th. Kreuk en Zn gevestigd. Dit bedrijf teelt op grote schaal bloembollen voor de binnen- en buitenlandse markt en maakt de laatste jaren een sterke groei door.

Om in de toekomst ook aan de vraag naar bloembollen te kunnen voldoen wil men het agrarische bouwvlak vergroten van 1 naar 2 hectare. Het doel is om een nieuwe bedrijfshal te bouwen met een cellenblok aan de noordzijde van de planlocatie. In de huidige situatie worden cellen gehuurd op een andere locatie en dit is uit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering niet gewenst. Bovendien zorgt dit voor veel extra verkeersbewegingen. Voordat de voorgenomen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd, dient de vergroting van het agrarische bouwvlak in het wijzigingsplan te worden doorgevoerd.

1.2 Bestemmingsplan

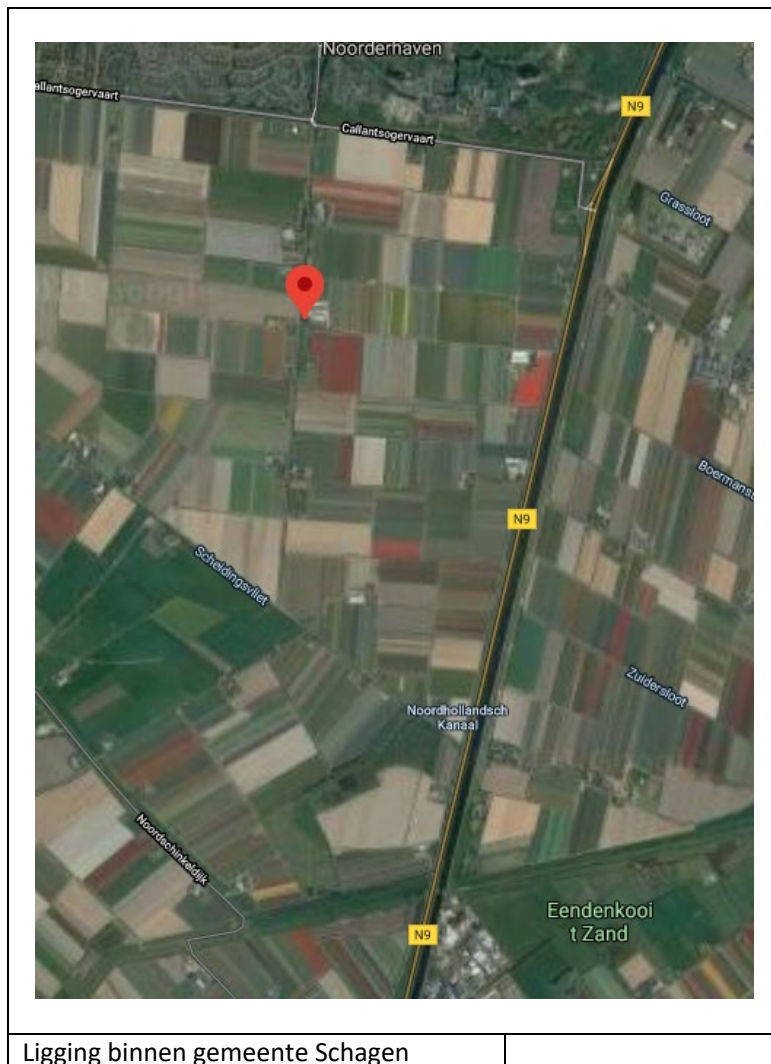
Het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” is op 18 mei 2016 door de gemeente Schagen vastgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 3.8.4 bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen voor wat betreft het vergroten van een agrarisch bouwvlak naar een totale oppervlakte van maximaal 2 hectare.

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

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langevliet 10 in Callantsoog. Deze weg is parallel gelegen aan de Rijksweg N9 en vormt een verbinding tussen de Scheidingsvliet en Callantsogervaart. De weg wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmings- en landbouwverkeer tussen 't Zand en Julianadorp.



De ruimte rondom het agrarische bedrijf wordt gedomineerd door bollenvelden, want het betreft hier een bollenconcentratiegebied. Langs de Langevliet is incidenteel bebouwing aanwezig en dit zijn voornamelijk bollenbedrijven.

2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel aan de Langevliet 10 is gelegen binnen de polder Koegras. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en het duingebied van Julianadorp aan de westzijde van het plangebied.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen in en rondom Julianadorp is de bebouwing geconcentreerd.

Aan de westzijde van het plangebied zijn twee natuurgebieden gelegen die aangewezen zijn als Natura-2000 gebied. Dit zijn de duinen van Callantsoog naar Den Helder en de Noordzeekustzone.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het bedrijf van J.Th. Kreuk en Zn is gevestigd aan de Langevliet 10 in Callantsoog. Op het bedrijf is een woning aanwezig met aan de achterzijde drie grote bedrijfshallen. De losstaande bedrijfshal aan de zuidzijde wordt gebruikt voor de opslag van machines en materieel. In de twee geschakelde bedrijfshallen aan de noordkant van het perceel worden de bollen gespoeld, verwerkt, gekoeld/gedroogd, opgeslagen en klaar gemaakt voor transport.



Het bedrijf is zodanig ingericht dat de bloembollen tijdens de verwerking als het ware in een ronde door het bedrijf heen worden getransporteerd.

De bollen die van het land komen, worden als eerste in de middelste bedrijfshal gewassen om onkruid en zand te verwijderen. Vanuit deze bedrijfshal worden de bollen naar de verwerkingshal gebracht aan de noordzijde van het perceel. Hier worden de bloembollen verwerkt, klaar gemaakt voor verzending en vrachtwagens laden hier de bloembollen in voor transport.

Aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen bevindt zich een logiesaccommodatie voor tijdelijke medewerkers en ruim voldoende parkeerplaatsen voor het personeel.

3.2 Toekomstig plan

Door de alsmar toenemende vraag naar bloembollen, het belang van continuïteit in de bedrijfsvoering en een goed logistiek proces is het noodzakelijk om het huidige bouwvlak uit te breiden (bijlage 1). Het plan is om aan de noordzijde van het perceel een nieuwe verwerkingshal met cellenblok te bouwen.



In de huidige situatie worden cellen gehuurd op een andere locatie en dit is uit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering niet gewenst. Bovendien zorgt dit voor veel extra verkeersbewegingen.

Daarnaast zal een nieuwe routing binnen het bedrijf worden gerealiseerd wat zorgt voor een optimalisering van de bedrijfsvoering. Het spoelen van de bollen blijft op dezelfde locatie (bedrijfshal 2). Daarna zullen de bollen via de achterzijde van de gebouwen naar de nieuwe verwerkingshal met cellenblok worden gebracht. Hier worden de bollen verwerkt, waarbij een deel van de bollen wordt opgeslagen in het cellenblok. Dit betreft het plantgoed van de bloembollen wat wordt opgeslagen om verder mee te telen.

De leverbare bollen worden naar de naastliggende bedrijfshal (bedrijfshal 1) gebracht om te worden verpakt en klaargemaakt voor transport. In deze hal wordt ook het fust voor de verpakking van de bollen opgeslagen.

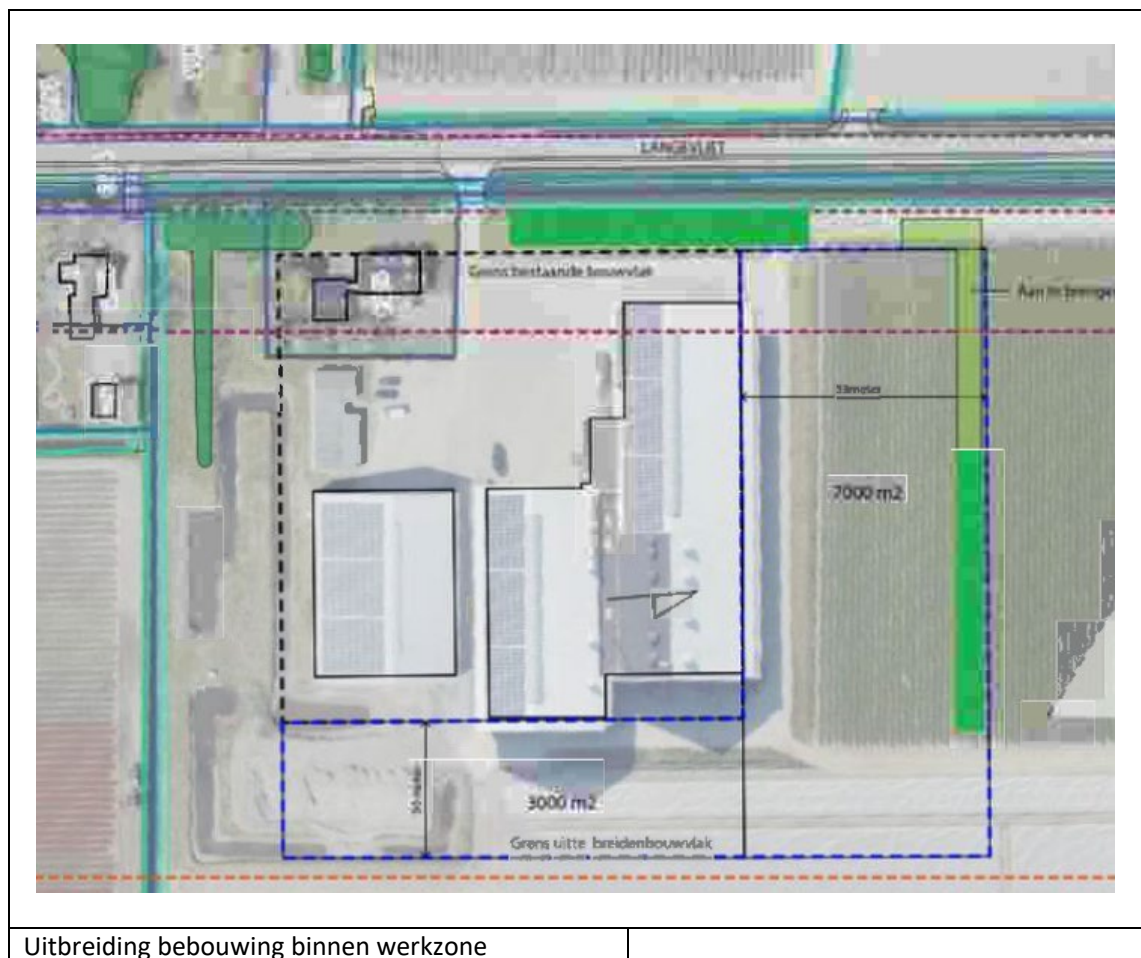
Bedrijfshal 3 blijft in gebruik voor de opslag van machines en materieel.

Om alle bovenstaande plannen uit te kunnen voeren is het noodzakelijk dat het huidige agrarische bouwvlak wordt uitgebreid van 1 naar 2 hectare.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

Aan de Langevliet zijn voornamelijk bollenbedrijven aanwezig. Het betreft hier incidentele, min of meer geclusterde bebouwing meestal op ruime afstand van elkaar gelegen.

De nieuw te bouwen bedrijfshal wordt aan de noordzijde van het perceel gerealiseerd.



Geconstateerd kan worden dat de bouwvlakken nabij de weg zijn gelegen vanwege de historische structuur en de relatie van de bedrijvigheid met de weg.

Aan de achterzijde van de bebouwing aan Langevliet 10 is in het landschap geen duidelijke structuurlijn zichtbaar (bijlage 2 en 3). Het nieuwe agrarische bouwvlak wordt voor het grootste deel aan de noordzijde uitgebreid (circa 7000 m²), waardoor de oppervlakte bebouwing parallel aan de Langevliet toeneemt. Aan de oostzijde zal het bouwvlak met circa 3000 m² worden uitgebreid, waardoor de achterste bouwvlaklijn wat dieper het landschap in snijdt, maar de insnijding blijft beperkt. Het bouwvlak krijgt een oppervlakte van in totaal 2 hectare.

In de bedrijfsbebouwing langs Langevliet 10 is een patroon aanwezig waarbij een woon- en werkzone wordt onderscheiden (bijlage 2 en 3). De smalle woonzone met de bedrijfswoning bevindt zich langs de weg en de bedrijfsgebouwen zijn daarachter in de werkzone gelegen. De bedrijfsgebouwen staan haaks op het hoofdgebouw.

De uitbreiding van de bebouwing is gelegen achter de woonzone en strekt zich uit in de lengte van het perceel. Dit komt overeen met de ruimtelijke structuur van de naastgelegen bedrijven. De nieuwe bedrijfshal wordt binnen het agrarische bouwvlak geplaatst in de werkzone en haaks op het hoofdgebouw. Door de bouw van de nieuwe bedrijfsruimte verplaatst de bebouwing op het perceel zich in noordelijke richting. De vormgeving van de nieuwe bedrijfshal zal qua uitstraling aansluiten bij de bestaande bebouwing.

De nieuwe bedrijfsruimte zal landschappelijk worden ingepast door de aanplant van een boomsingel aan de noord- en westzijde van het uit te breiden bouwvlak (bijlage 2). Door de schaalgrootte van de bebouwing is het gewenst om erfbeplanting aan te brengen. Aan de noordwestzijde zal een boomsingel worden aangebracht met een breedte van 6 meter. Verder blijft de beplanting beperkt in verband met het open karakter van de polder.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Langevliet tot de secundaire linten in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur. De weg bestaat uit één rijbaan. De weg heeft ruim voldoende capaciteit om eventuele extra verkeersbewegingen ten gevolge van de vergroting van het bedrijf op te kunnen vangen. De bestaande uitrit levert vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitrit is voldoende breed. Het eigen terrein aan de Langevliet is groot genoeg om alle auto's van het personeel te parkeren.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

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

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

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

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

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

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

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

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

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;

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

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

Door de uitbreiding van het agrarische bouwvlak vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats gericht op economische groei en is het mogelijk om op korte termijn de bedrijfsvoering te optimaliseren. Daarbij wordt het verwerkings- en logistieke proces binnen het bedrijf dusdanig ingericht dat dit een basis vormt voor mogelijk andere toekomstige uitbreidingen. De uitbreiding van het bouwvlak wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast op het agrarische perceel.

Conclusie: *Het vergroten van het bouwvlak is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.*

4.2.2 Provinciale Omgevingsverordening NH2020 (POV)

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

In artikel 6.33, lid 1 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat de omvang van een bouwperceel kan worden vergroot naar 2 hectare, mits wordt aangetoond dat niet op het bestaande bouwperceel in de behoefte kan worden voorzien. De bouwvlakuitbreiding is nodig om in de toekomst aan de vraag naar bloembollen te kunnen voldoen en in het belang van de continuïteit in de bedrijfsvoering. Het doel is om op een efficiënte wijze bollen te telen en verwerken, zodat het bedrijf klaar is voor de toekomst. In de huidige situatie worden cellen gehuurd op een andere locatie en dit is uit het oogpunt van een efficiënte bedrijfsvoering niet gewenst. Bovendien neemt heirdoor het aantal transportbewegingen over de openbare weg sterk toe. Uit het oogpunt van verkeersveiligheid en het milieu is dit niet gewenst.

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

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de POV verankerd in artikel 6.59. Het gebied van de Zijpe- en Hazepolder valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft, met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen.

De rationeel verkavelde Polder het Koegras is een efficiënte (bollen)productiepolder met een grofmazige rechthoekige wegenstructuur, smalle vaarten en vlieten en weinig beplanting. Het Noordhollands Kanaal en de N9 vormen de oostgrens van de polder. Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. De dijken, duinen en bomenrijen begrenzen de grote open ruimten. Hierdoor zijn de landschappelijke begrenzingen scherp en contrastrijk.

De wegen in de aandijkingen hebben meestal geen beplanting, wat bijdraagt aan het open karakter van het landschap. Binnen de aandijkingen zijn kleine accentverschillen in het open karakter. Zo is in polder Het Koegras de open maat in het landschap zeer groot.

Binnen de polder Het Koegras is de scherpe overgang tussen de duinen en de polder een belangrijke ruimtelijke drager.

De polderlinten vormen binnen de aandijkingen de dragers voor de bebouwing zoals de grote bollenbedrijven en burgerwoningen en cultuurhistorische elementen zoals landgoederen.

Het Noordhollands Kanaal vormt, ondanks de geringe hoogteverschillen wel een heel herkenbare ruimtelijke structuur in het gebied.

Binnen de polder Het Koegras is het wenselijk om nieuwe bebouwing te clusteren of te groeperen bij bestaande bebouwing aan het agrarische lint, met een relatief grote afstand tussen de clusters. Door de vergroting van het agrarische bouwvlak aan te sluiten bij de huidige bebouwing en in noordelijke- een oostelijke richting uit te breiden, blijft de oppervlakte aan bebouwing een compact geheel en de afstand tussen de agrarische clusters blijft groot.

Hierdoor blijft het beeld van een enclave aan bebouwing langs het kenmerkende noord-zuid georiënteerde polderlint van de Langevliet bestaan en ook de doorzichten naar het achterliggende landschap zijn gewaarborgd. Het is wenselijk om terughoudend met erfbeplanting om te gaan om de openheid te behouden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Langevliet 10 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" en het "Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche".

Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 6'.

In de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" is in artikel 3.8.4 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen onder de voorwaarden dat:

- a. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan voor veehouderijbedrijven;

- b. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan voor glastuinbouwbedrijven;
- c. uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan (bijlage 1);
- d. aan vergroting van het bouwvlak uitsluitend wordt meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
- e. het beplantingsplan zoals genoemd onder d dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te zijn gerealiseerd;
- f. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is;
- g. is aangetoond dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

Om het agrarische bouwvlak te vergroten van 1 naar 2 hectare is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan wordt voldaan.

4.3.2 Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen

In de reisgids staat aangegeven dat de gemeente Schagen ondernemers met open armen ontvangt. Wanneer de plannen niet passen binnen het huidige bestemmingsplan dan dient er maatwerk te worden geleverd. Per plan wordt gekeken hoe dit zich verhoudt tot de regelgeving vanuit het Rijk, de provincie en de regio.

Voor het uitbreiden van het bouwvlak aan de Langevliet 10 geldt dat dit in de omgeving past, maar ook binnen de geldende regelgeving. Het plan bevindt zich binnen een grootschalig land- en tuinbouwgebied. De uitbreiding van het agrarische bedrijf vormt een impuls voor de economische structuur binnen de gemeente. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien past het plan bij de omliggende bedrijven in het gebied.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten in de reisgids waarbij de gemeente ondernemers omarmt en de uitbreiding van het agrarische bedrijf voldoet aan de huidige regelgeving.

4.3.3 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit is minder regels en meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer. Er wordt een soepel, regulier of bijzonder welstandsniveau nagestreefd. Voor de locatie aan de Langevliet geldt een regulier welstandsniveau, omdat de ontwikkeling ruimtelijk gezien niet ingrijpend van aard is en vergelijkbaar is met ontwikkelingen in deze omgeving. Voor de bouwwerken waarvoor een regulier welstandsniveau geldt, worden de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria gehanteerd. Op deze wijze sluit de ontwikkeling aan op het beeld van de omgeving. Algemene criteria zijn bijvoorbeeld de relatie tussen vorm, gebruik en constructie van het bouwwerk en de relatie tussen het gebouw en de omgeving. Voor de gebiedsgerichte criteria geldt voor het 'Buitengebied' onder andere dat het bouwwerk landschappelijk moet worden ingepast.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

5.1.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de planlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 2,3 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (duinen Callantsoog naar Den Helder en Noordzeekustzone), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebied. De planlocatie en de directe omgeving bevatten geen elementen die de specifieke waarden van het Natura 2000 gebied versterken en hebben dan ook geen functie voor de daarin aanwezige kwalificerende vogelsoorten, habitattypen en habitatsoorten.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

De uitbreiding van het bouwvlak en de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfshal heeft mogelijk wel een negatief effect vanwege stikstofdepositie. Per 1 juli 2021 is er een wijziging opgetreden in de wetgeving voor stikstofreductie en natuurverbetering. Dit betekent dat er een partiële vrijstelling geldt voor de volgende activiteiten:

1. *het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen;*
2. *het aanleggen, veranderen of verwijderen van een werk, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen.*

De vrijstelling geldt alleen voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw en aanleg van werken en niet voor structurele stikstofemissies in de gebruiksfase. Daarom is voor de gebruiksfase een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd voor de gebruiksfase (bijlage 4). Door de ontwikkeling van het plan zal er niet meer verkeer van en naar de planlocatie rijden, maar juist minder. De reden is dat er niet meer heen- en weer wordt gereden tussen de planlocatie en de locatie die nu wordt gehuurd in verband met ruimtegebrek. De verwachting is dat in de gebruiksfase 4 vrachtwagens per dag (8 verkeersbewegingen) van en naar het bedrijf rijden. Daarnaast is er sprake van woon-werkverkeer van en naar de planlocatie. Voor de bedrijfswoning wordt uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per etmaal

en voor 4 vaste personeelsleden betreft dit 8 verkeersbewegingen per etmaal. Voor de tijdelijke medewerkers wordt een verkeersgeneratie van 2,4 verkeersbewegingen per kamer/unit aangehouden (10 units, buiten gebied, niet stedelijk), zodat er sprake is van 24 verkeersbewegingen per etmaal.

Op de planlocatie wordt gebruik gemaakt van een stookinstallatie voor het drogen van bollen en deze veroorzaakt enige mate van stikstofuitstoot (NO_x). Op basis van het Activiteitenbesluit geldt dat rookgas van een ketelinstallatie met een nominaal vermogen van 1 Megawatt of meer aan de emissiegrenswaarde van 70mg/Nm³ moet voldoen.

Op basis van deze gestelde eis wordt ervan uitgegaan dat de emissie per kubieke meter aardgas dus maximaal deze grenswaarde betreft. De stookinstallatie op de planlocatie heeft een vermogen van 1 Megawatt.

Aardgas, 1 m³, gebruikt op basis van de samenstelling 8,43 Nm³ lucht (stoichiometrisch). Dit geeft een stoichiometrisch rookgasvolume van 7,7 Nm³ (droog). Bij een zuurstofovermaat van 3% wordt dit getal gecorrigeerd met $21 / (21-3) = 1,16667$. De concentratie NO_x bedraagt 70 mg/Nm³.

Met bovenstaande gegevens kan de jaaremissie van NO_x van de ketel worden berekend. Het gasverbruik (in m³) $\times 7,7 \times 1,16667 \times 70 / 1.000.000 =$ emissie NO_x kg/ per jaar.

In dit geval wordt 80.000 m³ aardgas op jaarbasis verstoekt voor het drogen van de bollen. Dit leidt tot een stikstofemissie van 50,3 kg/jaar. Op het bedrijf is in de huidige situatie een zonnedak aanwezig waardoor het gasverbruik sterk wordt gereduceerd en ook de nieuwe bedrijfshal wordt van een zonnedak voorzien. De verwachting is dat het gasverbruik gelijk blijft aan de huidige situatie.

Ten behoeve van de realisatie van het beschreven planvoornemen is een stikstofdepositie-analyse uitgevoerd met het programma Aerius. Hieruit blijkt dat de stikstofemissie op de projectlocatie door het planvoornemen toeneemt met **87,7 kg per jaar** ('worst case' benadering want Aerius kent geen tijdelijke situatie en berekent per jaar).

Uit de berekening blijkt ook dat het nabijgelegen Natura 2000 gebied geen overschrijding verkrijgt door (extra) stikstofdepositie. Aan de hand van de gehanteerde 'worst case' benadering zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger van de 0,00 mol/ha/j.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming nodig.

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

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

5.1.2 Soortbescherming

Flora

Gezien de aanwezige begroeiing en terreintypen, wordt niet verwacht dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. De locatie wordt gebruikt als bollenland en intensief bewerkt.

Een ontheffingsaanvraag of nader onderzoek naar beschermde plantensoorten in het kader van de Wet Natuurbescherming is niet aan de orde.

Vogels

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat storende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn eveneens niet toegestaan. Nestlocaties van boomvalk, buizerd, gierzwaluw, grote gele kwikstaart, havik, huismus, kerkuil, oehoe, ooievaar ransuil, roek, slechtvalk, sperwer, steenuil, wespandief en zwarte wouw worden gezien als een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats. Voor de verstoring van deze verblijfplaatsen en belangrijk leef- of foerageergebied is ook buiten het broedseizoen een ontheffing noodzakelijk.

Op de locatie van het uit te breiden bouwvlak is geen bebouwing aanwezig. Met de voorgenomen uitbreiding van het agrarische bouwvlak wordt dan ook niet verwacht dat nesten of het leefgebied van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats worden verstoord.

Nader onderzoek of de aanvraag tot ontheffing voor (één van) de genoemde vogelsoorten met een vaste rust- en verblijfplaats is dan ook niet aan de orde.

Zoogdieren

Op de planlocatie worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling geldt met betrekking tot een ruimtelijke ingreep of bestendig beheer.

Aan de hand van de (huidige) literatuurgegevens en habitatvoorkeuren, kan het voorkomen van andere beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten op het erf worden uitgesloten. Met betrekking tot kleine marterachtigen is het mogelijk dat dieren op of rond een (agrarisch) erf een rust- of verblijfplaats hebben. Echter zijn er op de uitbreidingslocaties geen geschikte elementen (overhoekjes en/of rommelschuurtjes) aanwezig en is er zoveel bedrijvigheid gaande, dat de aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen niet worden verwacht. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Gezien de situering van de planlocatie en de aanwezige terreintypen, kan verder worden verwacht dat het planbied slechts in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De aanwezige schuren en het ontbreken van beplanting vormt geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen. Hierdoor wordt niet verwacht dat er een negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de uitbreiding van het bouwblok, is een aanvullend onderzoek naar vleermuizen of een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming dan ook niet noodzakelijk.

Amfibieën

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

werkzaamheden een effect zullen hebben op de (lokale) populatie van algemeen voorkomende amfibieën.

Verder is aan de hand recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. Rugstreeppad is een pionierssoort die snel nieuw leefgebied kan koloniseren. Indien zich een populatie van rugstreeppad heeft vestigt op een bouwplaats, kunnen de werkzaamheden stilgelegd worden. Een rugstreeppad zoekt in het voorjaar een geschikte voortplantingsbiotoop. Dit is vaak een relatief ondiepe waterplas met rondom vergraven grond, waar de soort zich gedurende de dag kan ingraven. In dit geval wordt de uitbreiding van het bouwvlak gerealiseerd aan de noord- en oostzijde van het perceel. De bouw van een bedrijfshal vindt plaats aan de noordzijde op een locatie waar nu nog bollen worden geteeld en het land intensief wordt bewerkt. Er zijn hier geen ondiepe waterpartijen aanwezig, waardoor niet wordt verwacht dat de rugstreeppad op het perceel aanwezig is.

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd buiten de gevoelige voortplantingsperiode van rugstreeppad (april t/m juli) en tevens kan worden voorkomen dat gedurende de bouwfase geschikte voortplantingswateren ontstaan en er waterplassen blijven staan op de planlocatie.

Veranderingen in de situatie binnen het plangebied kunnen altijd leiden tot andere inzichten. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Overige beschermde soorten

Met uitzondering van enkele algemeen voorkomende soorten, waarvoor binnen de Wet Natuurbescherming een vrijstelling geldt m.b.t. ruimtelijke ingrepen en bestendig beheer, wordt niet verwacht dat andere beschermde soorten voorkomen op de betreffende locatie. Nader onderzoek of de aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming met betrekking tot overige beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Echter kunnen veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming altijd leiden tot andere inzichten en daarmee tot wijziging van deze conclusies. Mogelijk kunnen gedurende het planproces of de werkzaamheden zich nieuwe soorten gaan vestigen. Bij constatering van een beschermde soort tijdens de voorgenomen activiteiten blijft het alsnog noodzaak om ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

5.2 Bodem

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

Overigens is er in 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de vestiging van het bedrijf op deze locatie. Uit dat onderzoek is naar voren gekomen dat er geen belemmering was voor de geplande bouwactiviteiten. Er vindt nu een uitbreiding van het bouwvlak plaats op een perceel bollenland aan de noordzijde van de planlocatie en de verwachting is dat de bodemkwaliteit overeenkomt met de onderzochte bouwlocatie. Aangezien de nieuwe bedrijfshal een verblijfsobject is, zal voorafgaand aan de bouw van de nieuwe bedrijfshal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dit is om inzicht te

krijgen in de bodemkwaliteit van de planlocatie. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning kan het bodemonderzoek worden getoetst.

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

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Een nieuw bedrijfsgebouw is geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de voorkeursgrenswaarden.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om het agrarische bouwvlak uit te breiden.*

5.4 Luchtkwaliteit

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

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

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

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

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

Het wijzigingsplan maakt de uitbreiding van het bouwvlak en de bouw van een bedrijfsgebouw op het perceel mogelijk. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de transportbewegingen van en naar het bedrijf. Normaal zullen de transportbewegingen toenemen door de groei van het bedrijf. In dit geval nemen de transportbewegingen juist af doordat er geen transportbewegingen meer plaatsvinden

tussen het bedrijf aan de Langevliet en de locatie waar cellen worden gehuurd. Bovendien zal door een betere logistiek het laden en lossen sneller verlopen en minder uitstoot van bijvoorbeeld fijnstof veroorzaken. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

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

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Langevliet 10 gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Conclusie:

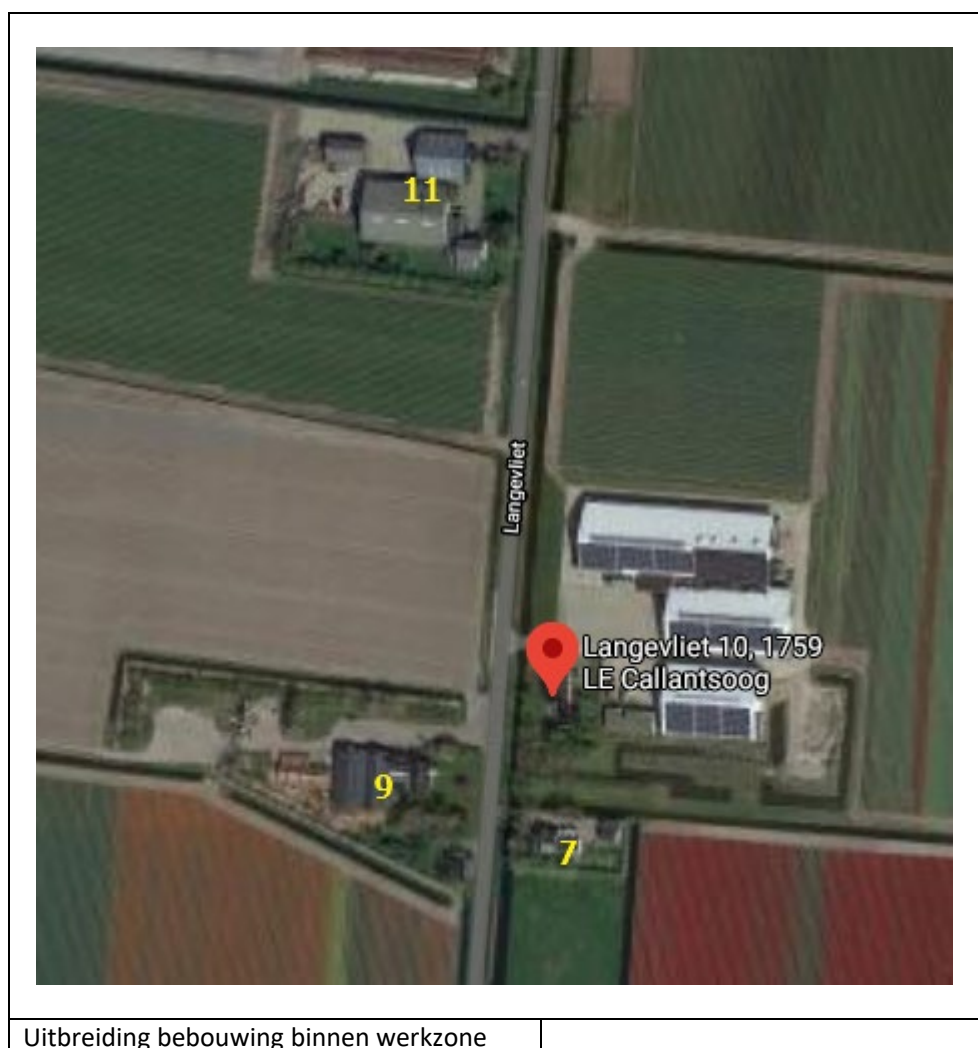
- *er zijn in de directe omgeving van de locatie geen bedrijven gelegen, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd, waarvan de risicocontouren zich uitstrekken over het plangebied.*
- *er bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.*
- *er bevinden zich geen buisleiding waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de nabijheid van het plangebied*

5.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel

Langevliet 10 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, teneinde voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

De VNG-publicatie geeft voor een bloembollenbedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten (woningen), gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur en stof bedraagt de richtafstand tot milieugevoelige objecten 10 meter. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Langevliet kan worden gekenmerkt als buitengebied.



De dichtstbijzijnde bedrijven zijn gevestigd op Langevliet 9 en Langevliet 11. De afstand tot aan het agrarische bouwvlak van het bedrijf op Langevliet 9 bedraagt circa 30 meter. Daarin treedt geen wijziging op, omdat het bouwvlak op de planlocatie aan de noordzijde wordt uitgebreid.

De afstand tot aan het agrarische bouwvlak van het bedrijf op Langevliet 11 is in de huidige situatie circa 90 meter. Door het vergroten van het bouwvlak aan de noordzijde zal de

afstand tot aan dit bedrijf worden verkleind met 53 meter. Dit betekent dat er een afstand van circa 37 meter resteert tot aan de rand van het bouwvlak. Dit houdt in dat door de ontwikkeling van het plan de naastgelegen agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Op het perceel Langevliet 7 is een particuliere woning aanwezig op een afstand van circa 30 meter tot aan het agrarische bouwvlak op de planlocatie. Aan deze bestaande situatie wordt geen wijziging aangebracht waardoor het woon- en leefklimaat in deze woning is gewaarborgd.

***Conclusie:** Geconstateerd kan worden dat het mogelijk is om het agrarische bouwvlak uit te breiden aangezien de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven en woning niet wordt belemmerd.*

5.7 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Langevliet 10 in Callantsoog (bijlage 5). In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK een aantal opmerkingen.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.7.1 Verharding en compenserende maatregelen

In eerste instantie wordt alleen planologisch het agrarische bouwvlak uitgebreid. In een later stadium bij de bouw van een nieuwe bedrijfshal vindt er daadwerkelijk een toename van verharding plaats, zodat op dat moment compenserende maatregelen dienen te worden getroffen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied te worden uitgebreid met 9% van de verhardingstoename. Voor het graven van de waterberging wordt voorafgaand aan de bouw van de bedrijfsgebouwen een watervergunning aangevraagd bij het hoogheemraadschap. Opgemerkt wordt dat een deel van het hemelwater zal worden opgevangen in een waterbassin (120 m³). In onderling overleg met HHNK wordt de locatie voor de compenserende waterberging bepaald en de mogelijkheden voor alternatieve waterberging in de vorm van een waterbassin.

5.7.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Geadviseerd wordt om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen. De bedrijfsactiviteiten op de planlocatie zijn gebonden aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit. De ervaring is dat door een goede inrichting van het erf veel waterkwaliteitsproblemen kunnen worden voorkomen. De initiatiefnemer is geïnformeerd over de website <http://activiteitenbesluitagrarisch.nl/> waar de aandachtspunten voor een goede inrichting worden uitgelegd.

Het hoogheemraadschap heeft als bevoegd gezag ook een toezicht en handhavende taak voor agrarische activiteiten op het erf. Om het belang van een schoon erf en een doelmatige inrichting te benadrukken, treedt HHNK graag met de initiatiefnemer in overleg over de inrichting. Een toetsing van de inrichting kan desinvesteringen, problemen met de waterkwaliteit en daaruit volgende boetes voor de toekomst wellicht voorkomen.

5.8 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en biedt kansen voor een verdere ontwikkeling van een gebied. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (paragraaf 4.3.2) is de polder Koegras aangegeven als een historisch geografisch element van grote waarde.

De regelmatige blokverkaveling van de Koegras Polder is kenmerkend voor de ontwikkeling van het landschap, hoewel het een minder regelmatig karakter heeft dan de andere polders uit deze periode. Door een aantal grootschalige ontwikkelingen is afbreuk gedaan aan de herkenbaarheid en de openheid van de polder, zoals het ontstaan van Julianadorp en de uitbreiding van Den Helder. Binnen de polder Koegras is een samenhang aanwezig tussen de verkaveling, de watergangen, de dijken en het wegenpatroon. Ook de landaanwinning is zeer kenmerkend voor de ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland. In een nieuwe polder werden de wegen over het algemeen in hetzelfde rationele patroon aangelegd als de verkaveling en de waterwegen. Het wegenpatroon is zeer kenmerkend, maar niet zeldzaam. Het patroon is nog goed te herkennen en heeft een samenhang met de verkaveling, afwatering en dijken. Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan het bestaande verkavelings- of waterlopenpatroon. De bebouwing wordt geclusterd langs de Langevliet, waardoor de openheid van het landschap zoveel als mogelijk wordt behouden.

5.9 Archeologie

Op de plankaart bij het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” is aan het perceel Langevliet 10 de bestemming ‘Waarde-Archeologie 6’ toegekend. Door Archeologie West-Friesland is een Quicksan uitgevoerd in verband met archeologische waarden op de planlocatie en de uitbreiding van het agrarische bouwvlak (bijlage 6).

In het plangebied wordt het archeologisch belang betrokken als het een planomvang betreft van meer dan 10.000 m² en er werkzaamheden worden verricht dieper dan 50 cm.

Op basis van de huidige informatie beslaat de uitbreiding van het bouwvlak niet meer dan 10.000 m² en worden er geen werkzaamheden verricht dieper van 50 cm. Geconcludeerd

kan worden dat het archeologisch beleid de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Archeologie West-Friesland adviseert om de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie

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

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een bedrijfshal is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Schagen heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma 2020-2050 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzame bebouwde omgeving.

Doelen zijn:

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

Op de bestaande bedrijfshallen zijn zonnepanelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. Daarnaast is ook een zonnedak aangebracht waarmee lucht wordt opgewarmd en deze warme lucht wordt gebruikt om bollen in de cellen te drogen. Deze maatregelen zijn getroffen om energie op te wekken en minder energie te gebruiken. Bij de bouw van de nieuwe bedrijfshal zullen wederom maatregelen worden getroffen om een duurzame bedrijfsvoering te realiseren.

5.11 Belemmeringen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Geen sprake is van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen. De opdrachtnemer dient voorafgaand van de graafwerkzaamheden een Klic-melding uit te voeren.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het wijzigingsplan Langevliet 10 in Callantsoog.

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

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

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

In dit wijzigingsplan is de bestemming 'Agrarisch' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden. Tevens is het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan "Langevliet 10 Callantsoog" (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het agrarische bouwvlak vergroten van circa 1 naar 2 hectare;

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe".

6.3 Planopzet

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

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

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

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

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 6'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

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

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

In de slotbepaling van hoofdstuk 4 is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Langevliet 10 Callantsoog van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

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

7.2.1 Vooroverleg

Provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op de ontwikkeling van het plan aan de Langevliet 10 in Callantsoog.

HHNK heeft aangegeven dat het percentage voor de compenserende waterberging in de toelichting dient te worden opgenomen. Het percentage is aan paragraaf 5.7.1 toegevoegd.

7.2.2 Overleg belanghebbenden

Het wijzigingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Er is overleg geweest met omwonenden en uit dit overleg is gebleken dat er geen bezwaren zijn tegen de ontwikkeling van het plan.