

Wijzigingsplan Noorderbrug 5, Obdam

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,
wijziging situering van het agrarisch bouwvlak

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Beschrijving van de situatie	3
1.3	Planologisch juridisch kader	3
2	Beleids- en ruimtelijk kader	5
2.1	Provinciaal en gemeentelijk beleid	5
2.2	Ruimtelijke situatie	5
3	Omgevingsaspecten	7
3.1	Milieusituatie	7
3.2	Overige aspecten	7
4	Uitvoerbaarheid	10
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	10
4.2	Economische uitvoerbaarheid	10
5	Planologische juridische regeling	11
	Bijlage 1 Wateradvies	12
	Bijlage 2 Reacties vooroverleg	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De hoofd reden is het ernstig ruimte gebrek op het bedrijf momenteel. Er wordt op 2 locaties extra ruimte gehuurd om de tulpenbollen op te slaan. Veel transport bewegingen gaan hier mee gepaard, trekkers en vrachtwagens moeten door het dorp Obdam rijden om de tulpenbollen te vervoeren. Deze inefficiëntie kost geld en moeite (om te organiseren) enz.

Daarnaast blijft Borst Bloembollen groeien in volumes omdat er veel vraag naar de producten van Borst is. Ook speelt de trend schaalvergroting een grote rol, afnemers van Borst Bloembollen verlangen grotere partijen bollen. Borst zijn specialisme "nieuwe tulpen soorten vermeerderen" neemt daardoor sterk toe in areaalgrootte.

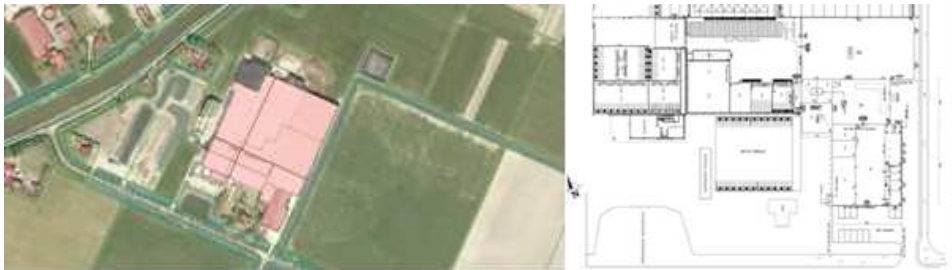
Een nieuw cel achter het woonhuis moet juist daar komen omdat dit de enige plek is waar het logistiek het meest efficiënt is. Alle andere opties die zijn bekeken is er sprake van grote inefficiëntie.

Het verzoek is het plan te wijzigen.

1.2 Beschrijving van de (nieuwe) situatie

Het bloembollenbedrijf van initiatiefnemer is gelegen aan Noorderbrug 5, Obdam .

Op dit perceel staat een bedrijfswoning met daarachter bedrijfsbebouwing. De initiatiefnemer wil een koelcel (ca. 1000 m²) aan de voorzijde, aansluitend aan de bestaande bebouwing, realiseren.



Luchtfoto bestaande situatie en gewenste uitbreiding met een koelcel aan de voorzijde.

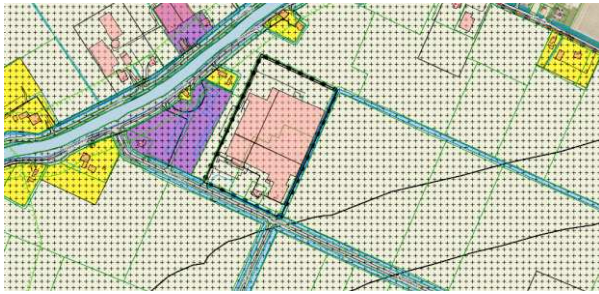
1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Noorderbrug 5, Obdam is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013.

Voor het bloembollenbedrijf is in dit bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak van ca. 2,9 ha opgenomen. Daarnaast geldt nog de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie categorie 5. In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen. om de situering van een bouwvlak (bij gelijkblijvende oppervlakte) te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.2 van de regels en luidt:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak", bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;*
- b. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;*
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied Koggenland
Zwart omlijnd: het agrarisch bouwvlak
gearceerd: archeologische dubbelbestemming, categorie 5*

2 Beleids- en ruimtelijk kader

2.1 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de landbouw heeft de provincie Noord-Holland in de Provinciale Ruimtelijke Verordening twee zones onderscheiden. Het plangebied, Noorderbrug 5, Obdam, valt in zone 1: gebied voor grootschalige landbouw. Binnen dit gebied geeft de provincie standaard ruimte voor bouwpercelen tot 2 ha (artikel 26). Van belang is verder dat agrarische bebouwing binnen het bouwperceel wordt geconcentreerd.

Zoals al eerder aangegeven, gaat het hier om een wijziging van de situering van het agrarisch bouwvlak waarbij de oppervlakte gelijk blijft. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid en past als zodanig binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

2.2 Ruimtelijke situatie

Binnen het bestaande bouwvlak kan de uitbreiding niet worden gerealiseerd.

Dit is met initiatiefnemer afgesproken. De oplossing is dat een gedeelte van het bouwvlak aan de westzijde van ca. 1300 m² naar de voorzijde wordt verplaatst. Hiermee kan de koelcel (ca. 1000 m²) in het bouwvlak worden gerealiseerd. Het bouwvlak aan de achterzijde blijft in tact. Hiermee wordt ingestemd.

Deze gronden worden vervolgens toegevoegd aan de zuidkant van het bouwvlak. Hierdoor blijft het bouwvlak qua nagenoeg oppervlakte gelijk, maar valt zowel de bestaande als nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing netjes binnen de bouwvlakgrenzen.

Landschappelijke inpassing

De ruimtelijke/landschappelijke gevolgen voor het wijzigen van de situering van het bouwvlak zijn beperkt. Doordat de westelijke bouwgrens wordt aangepast/verlegd, kan de nieuwbouw direct aansluitend aan de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Dit geeft een 'rustig beeld' en positief effect. Hiermee wordt aangesloten op uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied zoals: aansluiting op de huidige ligging van het erf, het naar achteren plaatsen van 'grootschaliger' bebouwing op het erf en samenhang op het erf. Daarbij veranderen de inrichting en uitstraling van het erf niet. De nieuwbouw aan de achterzijde is nu niet aan de orde en komt in de volgende fase. De nieuwbouw komt aan de achterzijde van de bestaande schuurkassen te liggen. Het zicht hierop is beperkt. De nieuwe koelcel (bedrijfsgebouw) krijgt eenzelfde uitstraling als de bestaande bebouwing en bestaat uit één bouwlaag met een kap. Bij de uitbreiding

worden hetzelfde materiaal en dezelfde kleuren gebruikt als bij de bestaande bebouwing gebruikt is.

3 Omgevingsaspecten

3.1 Milieusituatie

Het landbouwbedrijf van de initiatiefnemer betreft een bloembollenbedrijf. Een dergelijk bedrijf is in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 2. Het gaat hier om de voortzetting van een bestaand bedrijf met een bestaand bouwvlak. De nieuwe koelcel worden aan de voorkant van de bestaande bebouwing gerealiseerd op een afstand van meer dan 50 meter van de naastgelegen woningen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden die in de VNG-publicatie genoemd worden.

Er zijn dan ook geen belemmeringen op milieugebied en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.2 Overige aspecten

Verkeerssituatie

De verandering van de situering van het bouwvlak, waarbij de oppervlakte en bouwmogelijkheden hetzelfde blijven, heeft in beginsel geen gevolgen voor de verkeersdrukte en/of – beweging. Het wordt zelfs verbeterd, omdat door de bouw van de koelcel de opslag geconcentreerd wordt. Daardoor vinden er minder verkeersbewegingen in het dorp Obdam plaats.

Waterhuishoudkundige situatie

Volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij elk ruimtelijk plan worden afgewogen wat de (eventuele) gevolgen zijn voor de waterhuishouding en welke maatregelen daarvoor zullen genomen. In dit kader is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om een advies gevraagd via de digitale watertoets. Dit advies is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting. Uit het advies blijkt dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd.

Uit het advies blijkt dat de toename van oppervlakteverharding gecompenseerd moet worden. Het HHNK hanteert hierbij een norm van 10%. De totale toename aan verharding/bebouwing neemt toe met 896 m², wat betekent dat 89,6 m² van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

De aanleg van deze gewenste oppervlakte is in de regels van de bestemming mogelijk. Over de exacte invulling zal overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap verder aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Ecologie

Het perceel Noorderbrug 5 is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Daarbij worden er geen waterlopen gedempt, bomen gekapt, bebouwing gesloopt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Er is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met bouwmogelijkheden en alleen de begrenzing van dit bouwvlak wordt aangepast. Om deze redenen worden er geen te beschermen natuurwaarden aangetast en is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.

Archeologie

Ter plaatse van de uitbreiding van de schuurkassen geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Dit is de laagste categorie. Alleen voor bouwwerken en werken/werkzaamheden met

een oppervlakte van meer dan 10.000 m² dient rekening gehouden te worden met eventuele archeologische waarden. Aangezien de uitbreiding van koelcel ca. 1000 m² betreft, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Uiteraard worden de geldende dubbelbestemmingen in dit wijzigingsplan gewoon overgenomen.

Externe veiligheid

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

4 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

In het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is het wijzigingsplan beoordeeld door de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 'aangewezen bouwplan' in de zin van de Grex-wet mogelijk maakt. Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure. Wel wordt een planschadeovereenkomst afgesloten.

5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de situering/vorm van het agrarische bouwvlak van het perceel Noorderbrug 5, Obdam wordt gewijzigd.

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en de regels met daarin een verwijzing naar de betreffende artikelen van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

De bouw- en gebruiksregels voor de bestemming "Agrarisch" zijn neergelegd in artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

De betreffende dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5 is in dit wijzigingsplan overgenomen met een verwijzing naar artikelen 47 en 54 (lid 3, 4, 5) van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.