

Ruimtelijke onderbouwing Egmond aan den Hoef Banweg 3

Nieuwbouw potstal

30 november 2015

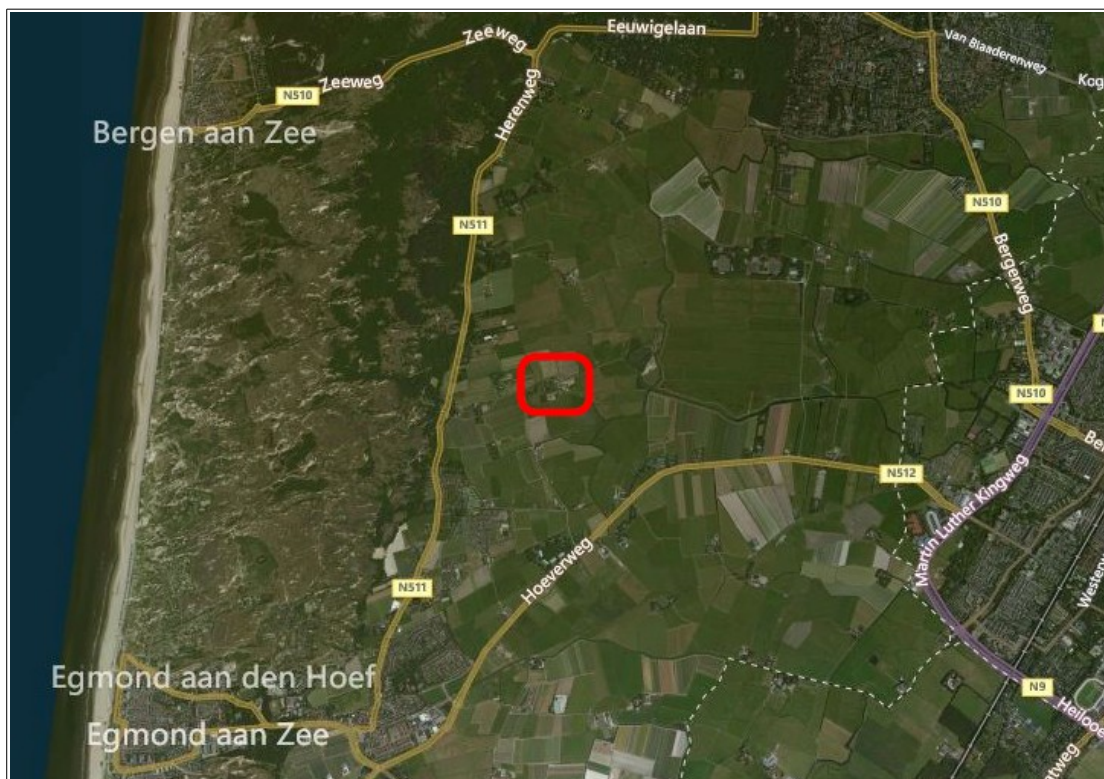


Cogeon

www.cogeon.nl

1. Inleiding

Aan de Banweg 3 in Egmond aan den Hoef is een agrarisch bedrijfsperceel gelegen. Op het perceel zijn in de huidige situatie ongeveer 70 vleeskoeien, 40 zoogkoeien en één stier aanwezig. Ook worden er ongeveer 45 paarden gehouden. In afbeelding 1 is de locatie in ruimer verband weergegeven. In afbeelding 2 is een luchtfoto van het huidige perceel te zien.



Afbeelding 1. De ligging van het plangebied.



Afbeelding 2. Luchtfoto huidige perceel.

De wens is om het bedrijfsperceel uit te breiden met de realisatie van een nieuwe melkvee-stal. Deze stal zal als een potstal uitgevoerd worden en gaat plaats bieden aan 176 stuks melkvee en 80 stuks jongvee. Het aantal paarden blijft gelijk.

2. Planologisch kader

Op 27 mei 2014 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid vastgesteld. Dit plan biedt een actueel planologisch kader voor het zuidelijke gedeelte van het landelijk gebied van de gemeente Bergen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om agrarische bedrijfspercelen te vergroten tot een oppervlakte van maximaal 1,5 hectare. In overleg met de gemeente was de insteek om gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid. Door de Raad van State is op 1 oktober echter een groot gedeelte van het bestemmingsplan vernietigd (zaaknummer 201307140/1/R1). Het betreft de agrarische bestemmingen. Dit houdt in dat geen gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid, aangezien het huidige perceel in het bestemmingsplan een agrarische bestemming had.

Het belangrijkste planologische kader is door de uitspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Landelijk gebied 1998 van de voormalige gemeente Egmond. De beoogde ontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan. Er is een mogelijkheid tot uitbreiding van het bouwperceel naar 1,5 hectare opgenomen. Een bouwperceel mag echter tot maximaal 60% bebouwd worden. De gewenste ontwikkeling voldoet hier niet aan.

Naast het nog steeds geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 1998 gelden wel enkele aanduidingen en dubbelbestemmingen van het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid. Dit zijn:

- dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4";
- dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering";
- gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop 400m".

Omdat de gemeente wel medewerking wil verlenen aan het project, is besloten een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure te doorlopen. Met het project zal wel worden uitgegaan van de in de wijzigingsprocedure opgenomen voorwaarden, aangezien dit het beleidskader van de gemeente Bergen is voor uitbreidingen van agrarische bedrijven. Bij een dergelijke procedure hoort een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit stuk voorziet hierin. En dient tevens als motivering van het afwijken en toepassen van de wel geldende dubbelbestemmingen en aanduidingen van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid.

3. Beleidskader

3.1. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het provinciale beleid is uitgewerkt en juridisch geborgd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRV is het projectgebied gelegen in het gebied voor 'gecombineerde landbouw' (artikel 26). Agrarische bouwpercelen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 1,5 hectare. Aan deze oppervlakte wordt met het project na uitbreiding voldaan.

Daarnaast is het projectgebied aangewezen als 'aardkundig waardevol gebied' (artikel 8). Dit houdt in dat bij ruimtelijke projecten aangegeven moet worden hoe omgegaan wordt met de aardkundige waarden. Aangezien de uitbreiding plaatsvindt op gronden waar nu enkele paardenbakken zijn gelegen, worden aardkundige waarden niet wezenlijk aangetast. Er zijn geen andere ruimte belangen in het geding. Er is geen sprake van weidevogelleefgebied, EHS of andere door de provincie beschermde gebieden.

3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landelijk Gebied 2011-2015

Voor het landelijk gebied van de gemeente Bergen is een structuurvisie vastgesteld.

De belangrijkste uitgangspunten van de structuurvisie zijn het behouden, versterken en herstellen van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Voor dit project zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Landschappelijke kwaliteiten: de belevingselementen zoals openheid, doorzichten, duisternis en stilte;
- Cultuurhistorische kwaliteiten: de aanwezige cultuurhistorische objecten zoals molens, stolpboerderijen en het WOI-erfgoed;
- Visie op de landbouw: er wordt ruimte geboden aan verbreding en schaalvergroting in de agrarische bedrijfsvoering.

Het project sluit aan op en houdt rekening met de uitgangspunten zoals deze in de structuurvisie uiteengezet zijn.

Landschapsontwikkelingsplan Bergen

Aansluitend op de Structuurvisie Landelijk Gebied is het Landschapsontwikkelingsplan vastgesteld. Het belangrijkste doel van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteit en samenhang van het landelijk gebied. Hierbij vormen de verschillen tussen de duinen, de binnenduinrandzone en de polder een belangrijk uitgangspunt. Het LOP gaat op de volgende punten in:

1. het behoud en herstel van bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
2. welke ontwikkelingen in het landschap vanuit een samenhangende landschapsstructuur gewenst zijn;
3. een visie op ruimtelijke kwaliteit en stelt daarbij richtlijnen op voor verblijfsrecreatie, agrarische erven, kamperen bij de boer, paard en landschap, dorpsranden, en dergelijke;
4. voor de opgaven van natuurontwikkeling en waterberging worden randvoorwaarden ten aanzien van hun bijdrage aan de gewenste landschappelijke identiteit van de deelgebieden weergegeven;
5. er wordt een visie gegeven op de gewenste recreatieve structuur en potenties van de gemeente, met name voor kanoën en paardrijden.

Met de uitgangspunten van de Structuurvisie Landelijk gebied en het Landschapsontwikkelingsplan is in dit project rekening gehouden. De landschappelijke inpassing is in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid

Hoewel de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid niet toegepast kan worden, is er met de planvorming wel rekening gehouden met de voorwaarden die gesteld zijn. De gemeente Bergen hanteert de uitgangspunten uit het bestemmingsplan als beleidsuitgangspunt voor vergroting van agrarische percelen. De wijzigingsbevoegdheid kent de volgende voorwaarden:

- a) planwijziging wordt uitsluitend toegestaan, indien dit voor een doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk is; hiervan is in ieder geval sprake indien wijziging van het bouwvlak op grond van de milieuwetgeving of uit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
- b) planwijziging wordt uitsluitend toegestaan indien aanwezige landschappelijke, cul

- c) tuurhistorische en natuurwaarden niet in onevenredige mate worden geschaad;
de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d) planwijziging mag niet leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van omliggende gevoelige functies;
- e) het oppervlak van het bouwvlak mag met maximaal 50% worden vergroot tot een maximum van 1,5 ha;
- f) een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde onder a van deze regel wordt voldaan;
- g) een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de natuur- en landschapsdeskundige;
- h) een verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de waterbeheerder.

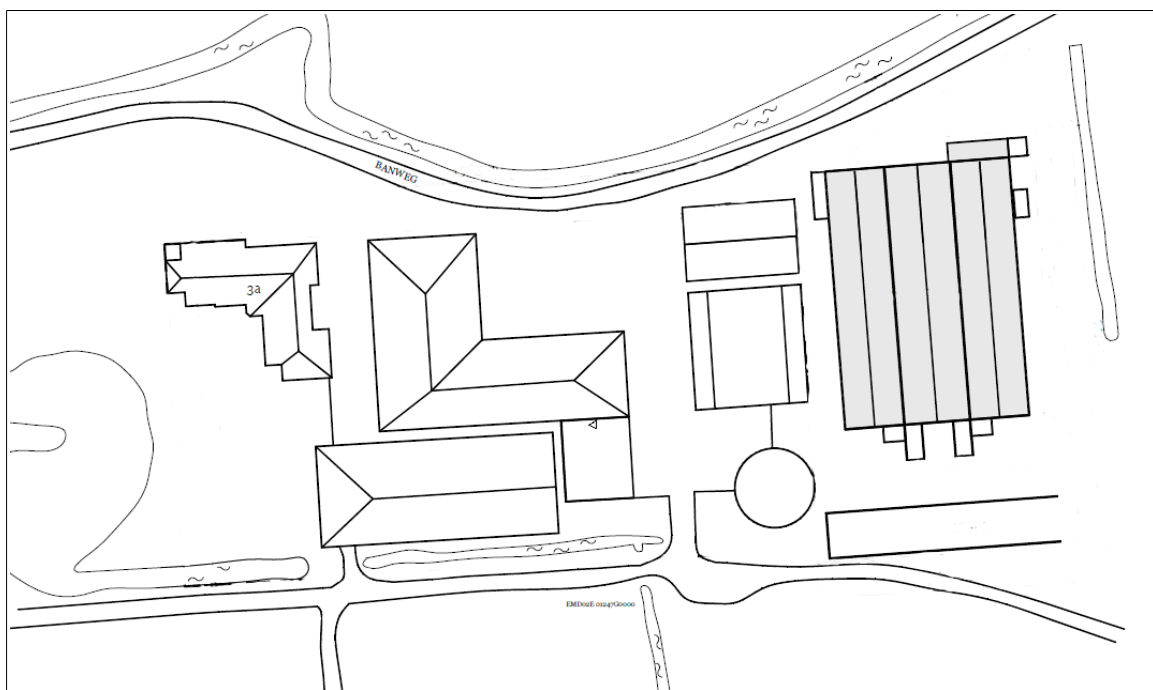
Hieraan is op de volgende wijze invulling gegeven:

- a) en f): De wens is om de bedrijfsvoering uit te breiden. Binnen het huidige bouwvlak is geen ruimte. Uitbreiding is daarom noodzakelijk. Daarnaast is door de Stichting Agrarische Beoordelings Commissie (ABC) een advies uitgebracht. Hieruit blijkt dat er sprake is van een duurzame uitbreiding naar een groter dan gemiddeld agrarisch bedrijf.
- b): Voor het project is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing (zie hoofdstuk 4). In paragraaf 5.10 is ingegaan op de cultuurhistorische waarden in en om het plangebied.
- c) en d): In de omgeving zijn geen (agrarische) bedrijven of andere functies die beperkt worden door uitbreiding van het bouwperceel.
- e): Het huidige oppervlak van het bouwperceel is 1 hectare. Dit wordt uitgebreid tot iets minder dan 1,5 hectare. De toename is dus niet meer dan 50% en het bouwperceel wordt niet groter dan 1,5 hectare.
- g): Het project is vooraf besproken met een deskundige van de gemeente. De opmerkingen zijn verwerkt in de landschappelijke inpassing van de nieuwe potstal (zie hoofdstuk 4).
- h): De bouwtekeningen zijn voor advies naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gestuurd. In overleg is de bebouwing buiten het profiel van de vrije ruimte van de waterkering geprojecteerd. Het profiel van vrije ruimte ligt op 12 meter van het water ten noorden van de Banweg. Voor deze onderbouwing wordt een wateradvies aangevraagd en in overleg zal gekeken worden waar de benodigde watercompensatie zal plaatsvinden.

4. Beschrijving van het project

4.1 Beschrijving van het project

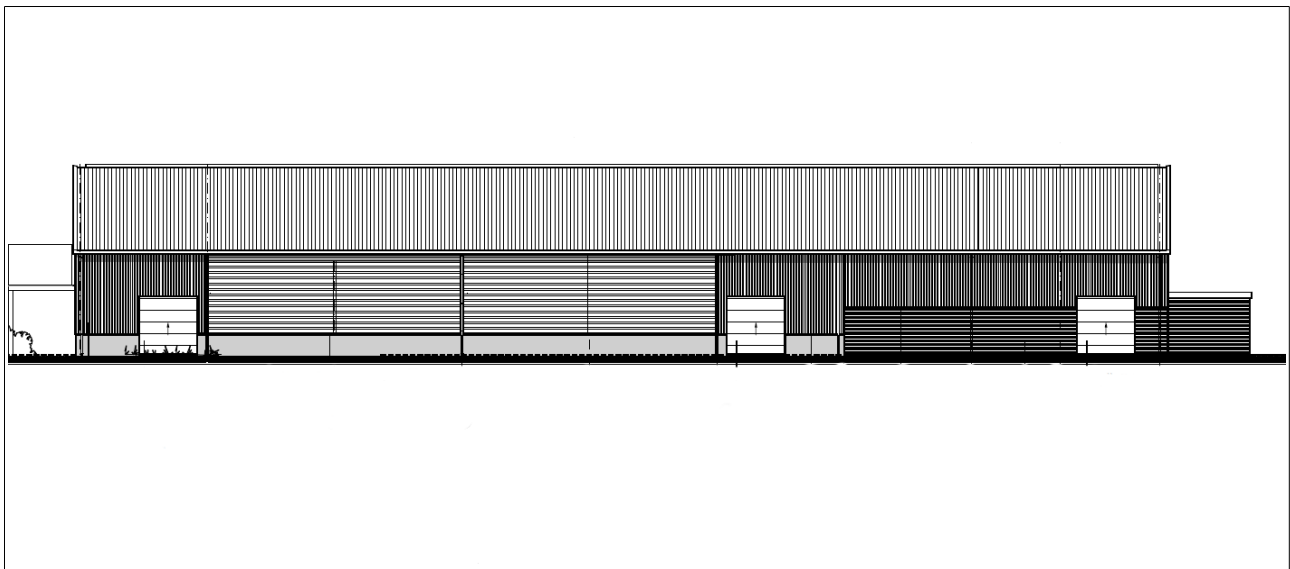
Ten oosten van de bestaande bebouwing wordt een nieuwe potstal gerealiseerd. De stal heeft een afmeting van ongeveer 56 bij 40 meter. Om de impact van de stal op het landschap te minimaliseren, is er voor gekozen om het gebouw niet met één kap, maar met 3 kappen uit te voeren. De kappen lopen in een noord-zuid richting. De goot- en bouwhoogte van de potstal wordt respectievelijk maximaal 5,25 en 10 meter. Daarmee valt de hoogte overigens binnen de bebouwingsregels van het bestemmingsplan Landelijk gebied zuid. Hoewel dit plan geen rechtskracht heeft voor wat betreft de agrarische bestemmingen, is dit wel het beleid van de gemeente. Aan de zuidkant van de nieuwe potstal wordt een nieuwe sleufsilo aangelegd. In afbeelding 3 is de situatietekening weergegeven.



Afbeelding 3: Situatietekening



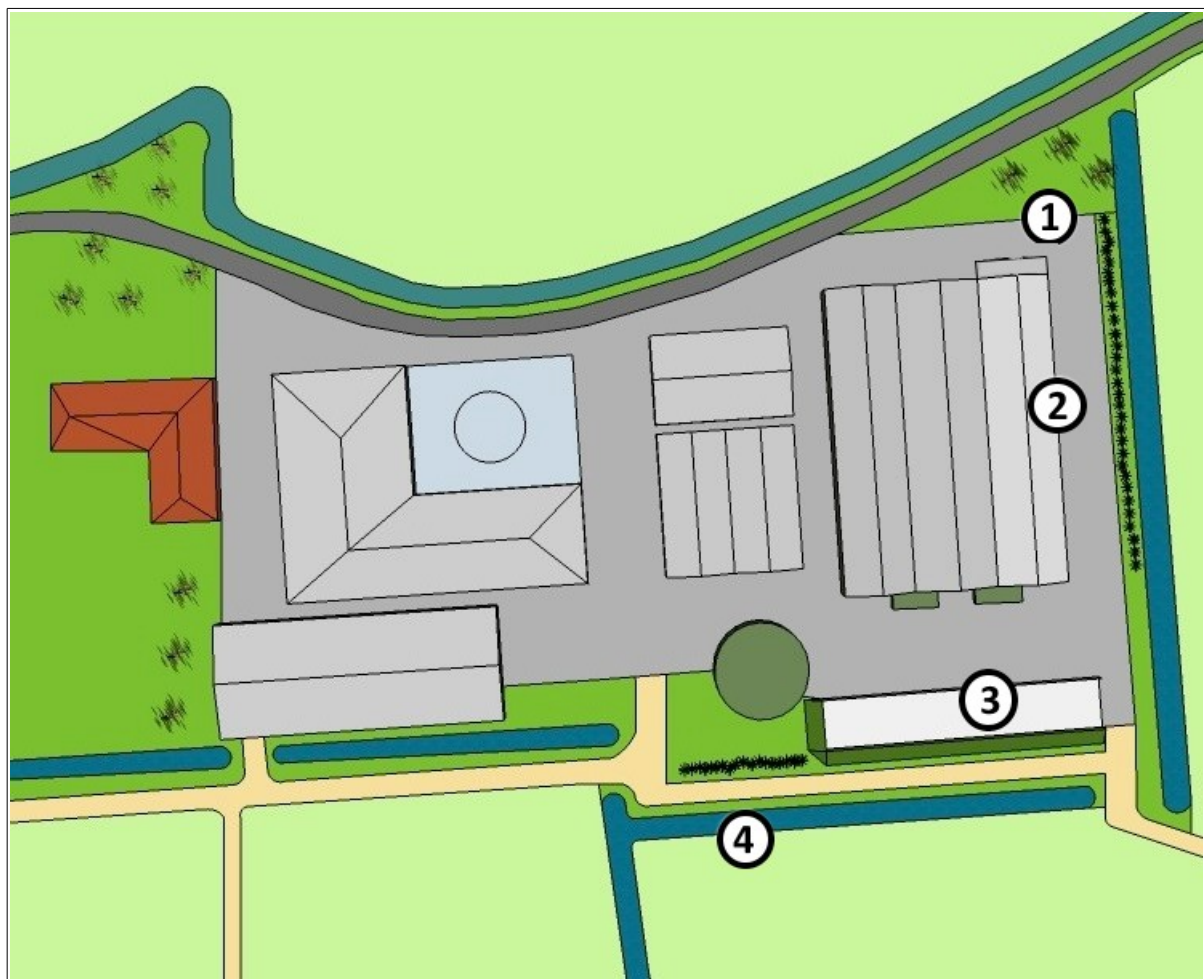
Afbeelding 4: Impressie noordgevel



Afbeelding 5: Impressie oostgevel

4.2. Landschappelijke inpassing

De nieuwe potstal wordt landschappelijk ingepast. Daarbij is aangesloten op de uitgangspunten zoals deze in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgenomen zijn. In afbeelding 6 is de landschappelijke inpassing weergegeven.



Afbeelding 6: Maatregelen landschappelijke inpassing

De potstal wordt op de volgende manier landschappelijk ingepast. De maatregelen komen overeen met de nummers in afbeelding 6.

1. Aan de noordkant van de potstal, tussen de bebouwing en de Banweg, worden enkele bomen geplant. Volgens het LOP kennen percelen in dit gebied vaak enkele losse bomen op het voorerf. Groensingel van hoge opgaande beplanting komt weinig tot niet voor. Bij dit beeld wordt aangesloten. Overigens is hoge opgaande beplanting elders op het perceel niet gunstig voor de Wimmemolmolen (zie ook 5.10).
2. De sloot aan de oostkant van de huidige paardenbak wordt verlegd en, ten opzichte van de huidige situatie, verbreed. De nieuwe sloot wordt 4 meter breed. Tussen de sloot en de nieuwe bebouwing en verharding komt een strook lage beplanting. Deze onttrekt (een deel van) de bebouwing vanaf de oostkant aan het zicht. De groenstrook wordt doorgetrokken langs de gehele lengte van de nieuwe potstal.
3. Aan de zuid- en westkant van de nieuwe sleufsilo wordt een aarden wal aangebracht. De wal krijgt geen beplanting, maar alleen gras. De wal onttrekt de sleufsilo aan het zicht.
4. Langs de zuidkant van het perceel loopt een pad, die de achterliggende agrarische gronden ontsluit. Tussen de bestaande silo en dit pad wordt eveneens een strook lage beplanting aangeplant. De huidige sloot wordt verlegd naar de zuidkant van het pad. Ook wordt deze ten opzichte van de huidige situatie tot 3 meter verbreed.

3. 5. Omgevingsaspecten

5.1. Ecologie

In het kader van ecologie wordt gekeken naar gebiedsbescherming enerzijds en soortenbescherming anderzijds.

Gebiedsbescherming betreft beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000-gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Op relatief korte afstand (700 meter) is het Natura 2000-gebied Noord-Hollands Duinreservaat gelegen. Daarnaast liggen in de omgeving de Natura 2000-gebieden Noordzeekustzone (3 kilometer), Schoorlse Duinen (4 kilometer) en de Eilandspolder (10 kilometer). Om de effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld te brengen, is onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat er, indien er maatregelen getroffen worden, significante negatieve effecten op de duinen zijn uit te sluiten. De maatregelen bestaan uit het uitvoeren van de stal als een potstal. Daarnaast worden luchtwassers aangebracht, die de uitstoot van stikstof beperken. Voor het project is een NB-wet vergunning verleend (zie bijlage 2). Op dit punt wordt het project uitvoerbaar geacht.

In het kader van soortenbescherming is een ecologisch onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied mogelijk geschikt is voor de rugstreeppad. Het projectgebied kan als overwinteringsplaats dienst doen. De periode dat de rugstreeppad overwintert is september tot maart. De werkzaamheden vangen na de overwinteringsperiode aan. Er zijn dan geen conflicten met de rugstreeppad te verwachten.

De groenstrook binnen het plangebied kan mogelijk geschikt zijn voor broedvogels. Deze groenstrook zal daarom voor de broedperiode (maart tot en met juli) verwijderd worden. Tot slot zijn in de sloot die gedempt wordt mogelijk vissen aanwezig. Indien de werkzaamheden buiten de gevoelige periode voor vissen plaatsvindt, dan zijn er geen conflicten te verwachten.

Op het gebied van soortenbescherming zijn, indien de genoemde maatregelen getroffen worden, geen conflicten te verwachten.

5.2 Archeologie

Het projectgebied kent op basis van het bestemmingsplan Landelijk gebied zuid een middel-hoge verwachtingswaarde. Deze is vastgelegd met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4". Bij ingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Er is daarom een inventariserend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Hieruit blijkt dat de kans dat er archeologische resten aanwezig zijn laag is. Het uitvoeren van aanvullend archeologisch onderzoek is niet aan de orde. Mochten er tijdens werkzaamheden toch archeologische resten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij het bevoegd gezag. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

5.3 Water

Voor het project is bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is een wateradvies aangevraagd. Met dit advies is bij de uitwerking van de uitgangspunten met betrekking tot de watercompensatie rekening gehouden. Inmiddels is er ook een watervergunning verleend. Deze is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd (zie bijlage 5)..

Compensatie te dempen water

Het HHNK hanteert het uitgangspunt "dempen is graven". Oppervlaktewater dat gedempt wordt, dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. Er wordt in totaal 200 m² water gedempt.

Compensatie toename verhard oppervlak

Daarnaast wordt ongeveer 5.000 m² verharding toegevoegd. Het HHNK heeft aangegeven dat de benodigde watercompensatie 8% van de verhardingstoename moet bedragen. Dit houdt in dat er 400 m² nieuw oppervlakte water gerealiseerd moet worden om de toename van verhard oppervlak te compenseren.

Uit te voeren watercompensatie

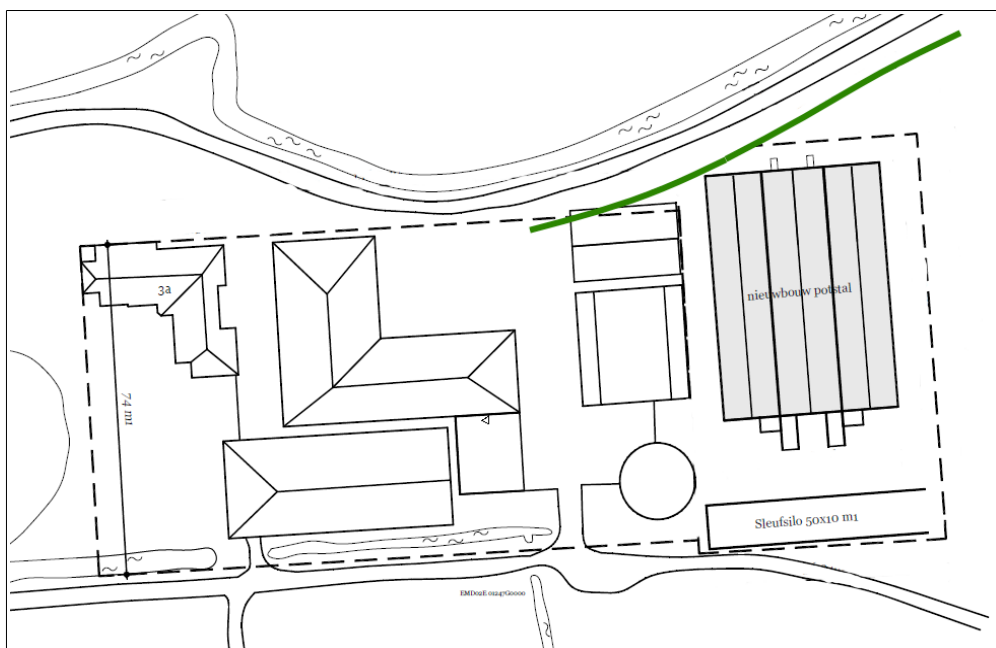
In totaal dient 600 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd te worden. Dit wordt op de volgende manieren gedaan:

- verbreden sloot oostkant: de bestaande sloot aan de oostkant wordt verbreed van 2 naar 4 meter. Eveneens wordt de sloot verlengd. Hier wordt 400 m² nieuw oppervlaktewater aangelegd.
- Nieuwe sloot zuidkant: de nieuwe sloot aan de zuidkant wordt 3 meter breed en is ongeveer 80 meter lang. Er wordt daarmee 240 m² nieuw oppervlaktewater aangelegd.

In totaal wordt er dus 640 m² nieuw oppervlaktewater aangelegd. Daarmee wordt voldaan aan de eisen van het HHNK.

Waterkering

Langs de zuidkant van de Banweg ligt een waterkering. Deze kering heeft een profiel van vrije ruimte van 12 meter vanaf de grens van het water. In overleg met het HHNK is de nieuwe bebouwing op meer dan 12 meter afstand van het water en dus buiten het profiel van de vrije ruimte geprojecteerd (zie afbeelding 7, de groene lijn is het profiel van vrije ruimte). Een deel van de te verbreden sloot ligt binnen de waterkeringszone. De werkzaamheden zullen binnen de zone (de eerste 5 meter van de sloot) beperkt zijn tot een waterdiepte van 30 centimeter. Daarmee zijn er geen conflicten met betrekking tot de waterkering.



Afbeelding 7: Profiel vrije ruimte waterkering

5.4 Luchtkwaliteit

Door de uitbreiding van het agrarische bedrijf zal het (vracht)verkeer in beperkte mate toenemen. Het project valt daardoor onder de regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM). Op het gebied van luchtkwaliteit is het project uitvoerbaar.

5.5 Externe veiligheid

In de nabije omgeving zijn geen gevaarzettende functies aanwezig die van invloed zijn op het projectgebied. Ook zijn er geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aanwezig. De beoogde potstal is geen gevaarzettende functie voor de omgeving. Op dit punt wordt het project uitvoerbaar geacht.

5.6 Bodemkwaliteit

De uitbreiding vindt plaats op gronden die nu in gebruik zijn als paardenbak. In het verleden hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. De verwachting is dan ook dat de bodem niet vervuild is. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Met de ontwikkeling van de potstal wordt er geen nieuwe geluidsgevoelige functie gerealiseerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen is niet dermate groot dat er sprake is van een significante toename van verkeerslawaaï vanaf de Banweg. Bovendien is dit een doodlopende weg waar weinig bebouwing aan is gelegen. Het project is op dit punt uitvoerbaar.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

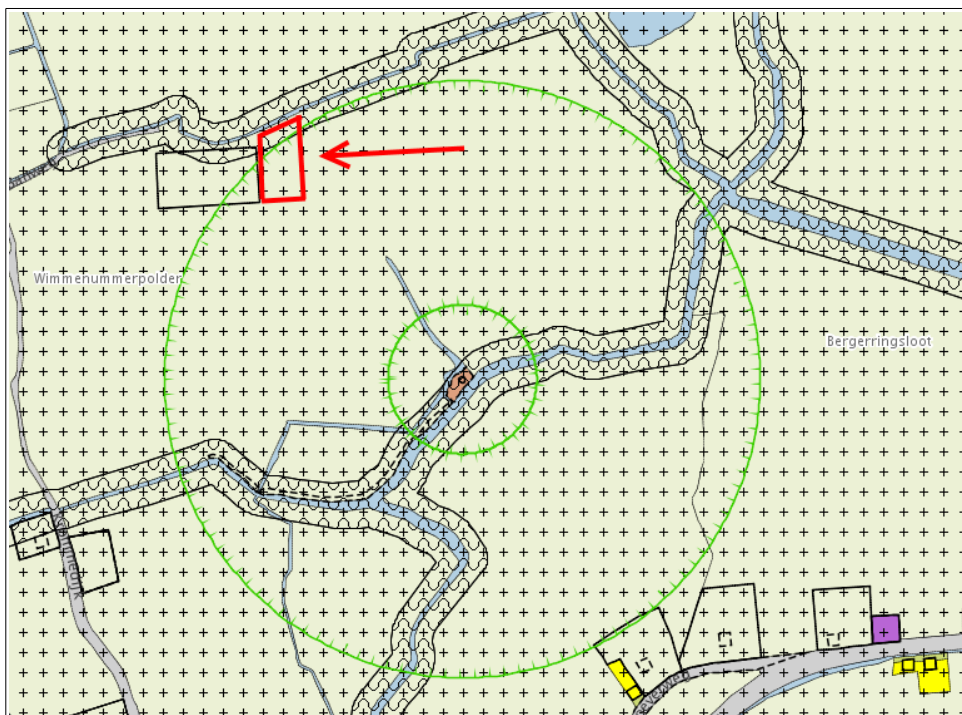
In de nabije omgeving zijn geen bedrijven of andere (milieugevoelige) functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op de beoogde realisatie van de potstal. Ook zorgt de nieuwe potstal niet voor belemmering van omliggende functies. Deze liggen op grote afstand van het perceel. Op dit punt is het project uitvoerbaar.

5.9 Kabels en leidingen

In de nabije omgeving liggen geen grote buisleidingen, rioolleidingen of waterleidingen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden zal een klic-melding gedaan worden, zodat met eventuele huisaansluitingen en andere kleinere leidingen rekening gehouden kan worden.

5.10 Cultuurhistorie

Op het agrarische erf zijn geen cultuurhistorische waardevolle panden of andere elementen aanwezig. Ten zuidoosten van het perceel ligt de Wimmenumermolen, welke is aangewezen als Rijksmonument. Rond deze molen ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Zuid een molenbiotop van 400 meter. Binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing en beplanting opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan $1/100$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Een deel van het projectgebied ligt binnen deze biotoop. In onderstaande figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Afbeelding 8: Molenbiotop rond Wimmenumermolen met de ligging van het projectgebied

De voorgenomen potstal wordt hoger dan de molenbiotop toestaat. Met de molen is in de planvorming zoveel mogelijk rekening gehouden. Zo wordt er geen gebruik gemaakt van hoge opgaande beplanting binnen de molenbiotop. Een deel van de bebouwing op het huidige perceel ligt al binnen de beschermingszone, waardoor de windvang al enigszins belemmerd is. Tot slot is de bebouwing zoveel mogelijk richting de weg gezet, zodat de afstand tot de molen zo groot mogelijk is.

Daarnaast is in overweging genomen dat de uitbreiding op de beoogde locatie landschappelijk gezien op de meest logische plaats is gerealiseerd. De belangrijkste zichtas is vanaf de Herenweg (N511). Uitbreiding aan de zuidkant van het huidige perceel zou de openheid en het zicht op de molen en het omliggende open landschap teveel aantasten. Er kan daarom geconcludeerd worden dat het aanvaardbaar is dat de bebouwing hoger is dan op grond van de beschermingszone is toegestaan.

6. Financiële uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. De eigenaar van het perceel heeft geld gereserveerd voor de kosten die met de uitbreiding gemoeid zijn. De gemeente Bergen heeft geen financiële bemoeienis met het project.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van artikel 3.1.1. Bro. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

7. Conclusie

Voor de uitbreiding van het bouwperceel aan de Banweg 3 in Egmond aan den Hoef wordt een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure doorlopen. Onderdeel van de procedure is deze goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit rapport voorziet hierin. Het project is uitvoerbaar.