



Bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3 't Zand

Gemeente Schagen

Toelichting

29 mei 2018

Planstatus: Vastgesteld

Bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3 't Zand

Gemeente Schagen

29 mei 2018

Planstatus: Vastgesteld

Inhoud:

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
1.2	Bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	6
3.	Planbeschrijving	7
3.1	Bestaande situatie	7
3.2	Toekomstig plan	7
3.3	Stedenbouwkundige uitgangspunten	7
3.4	Groen	9
4.	Beleid	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	11
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	11
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.3.1	Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel	13
4.3.2	Afwijking bestemmingsplan	13
4.3.3	Reisgids voor ruimtelijke ontwikkelingen	13
4.3.4	Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	14
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Milieuzonering	15
5.3	Verkeer en Parkeren	16
5.4	Bodem	16
5.5	Geluid	16
5.6	Luchtverontreiniging	17
5.6.1	Besluit niet in betekenende mate (NIBM)	17

5.7	Externe veiligheid	17
5.8	Flora en fauna.....	18
5.8.1	Gebiedsbescherming	18
5.8.2	Soortenbescherming	19
5.9	Water.....	21
5.9.1	Verharding en compenserende maatregelen	21
5.9.2	Waterkwaliteit.....	21
5.10	Cultuurhistorie en archeologie.....	22
5.10.1	Cultuurhistorie.....	22
5.10.2	Archeologie.....	22
5.11	Belemmeringen	23
6.	Juridische aspecten	24
6.1	Doelstelling.....	24
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	24
6.3	Planopzet.....	24
6.3.1.	Bestemmingsregels	25
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.2.1	Belanghebbenden	26

Bijlagen:

Bijlage 1:	Historische kaarten
Bijlage 2:	Ruimtelijke uitgangspunten
Bijlage 3:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4:	Advies Regionale Uitvoeringsdienst
Bijlage 5:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 6:	Watertoets
Bijlage 7:	Archeologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het perceel aan de Korte Belkmerweg 3 in 't Zand heeft in de huidige situatie een woonbestemming. In de loop der jaren heeft de initiatiefnemer zijn hobbymatige activiteiten omgezet naar een volwaardig agrarisch bedrijf voor het fokken en houden van schapen. Op het perceel zal een bedrijfsruimte worden gerealiseerd voor ongeveer 500 schapen en de opslag van machines. Daarvoor dient de bestemming te worden gewijzigd naar een agrarische functie. Het is mogelijk om een agrarisch bouwvlak van één hectare te realiseren, want de ondergrond is geheel in eigendom bij de initiatiefnemer.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel waar het agrarische bedrijf wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe" van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Schagen op 22 april 2014 vastgesteld.

De realisatie van het agrarische bedrijf is in strijd met de bestemming 'Wonen' die de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe".

Om de ontwikkeling van het agrarische bedrijf mogelijk te maken, is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Wonen' naar 'Agrarisch'.

In het (ontwerp)bestemmingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijziging wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen hebben aangegeven positief te staan tegenover de realisatie van een volwaardig agrarisch bedrijf.

Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat:

- een toelichting op het plan waarbij achtereenvolgens wordt gekeken naar de huidige en toekomstige situatie, het ruimtelijk relevante beleid van de provincie en de gemeente, de invloed van het plan op de omgeving, de belemmeringen die het plan in de weg kunnen staan en de planologische afweging van het plan;
- een verbeelding met daarop de nieuwe bestemming en functieaanduidingen;
- de bouw- en gebruiksregels behorende bij de verbeelding.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen op het gedeelte van de Korte Belkmerweg tussen de Keinsmerweg en Provincialeweg N249 (Anna Paulownaweg) in 't Zand en vormt een verbinding tussen De Stolpen en Anna Paulowna. De weg doorsnijdt een groot gedeelte van de polder Zijpe van noord naar zuid.



2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel is gelegen binnen de polder Zijpe. De Belkmerweg/Korte Belkmerweg is één van de oudste wegen binnen de Zijpe, die als een ontginningsas de polder doorkruist.

Rondom de Korte Belkmerweg wordt het landschap gedomineerd door bollenvelden, want het betreft hier een bollenconcentratie-gebied. Uitzondering daarop zijn diverse percelen grasland die gebruikt worden voor de veeteelt.

Langs de Korte Belkmerweg zijn voornamelijk agrarische bedrijven gevestigd met daartussen incidenteel particuliere woningen. Het betreft een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en een opstreckende verkaveling. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant.

Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door het Noordhollands Kanaal. Alleen aan de noordzijde bevindt zich geconcentreerde bebouwing in het dorp 't Zand.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Korte Belkmerweg 3 is in de huidige situatie een stolpboerderij aanwezig met bijgebouwen. De boerderij is in gebruik als particuliere woning. Op het omringende land en in de bijgebouwen worden hobbymatig schapen gehouden.



Op de locatie aan de Korte Belkmerweg is de woning (stolpboerderij) ver van de weg gelegen met aan de achterzijde nog een aantal bijgebouwen.

3.2 Toekomstig plan

Het plan is om op het perceel Korte Belkmerweg 3 het huidige hobbymatige bedrijf om te zetten naar een volwaardig agrarisch bedrijf. Eén van de bestaande bijgebouwen wordt gesloopt om plaats te maken voor een nieuwe bedrijfsruimte van 800 m². Deze bedrijfsruimte wordt gerealiseerd voor de huisvesting van ongeveer 500 schapen en de opslag van machines. Daarvoor dient de bestemming te worden gewijzigd naar een agrarische functie. Het is mogelijk om een agrarisch bouwvlak van één hectare te realiseren, passend bij de agrarische bestemming en het gebruik, want de ondergrond is geheel in eigendom bij de initiatiefnemer.

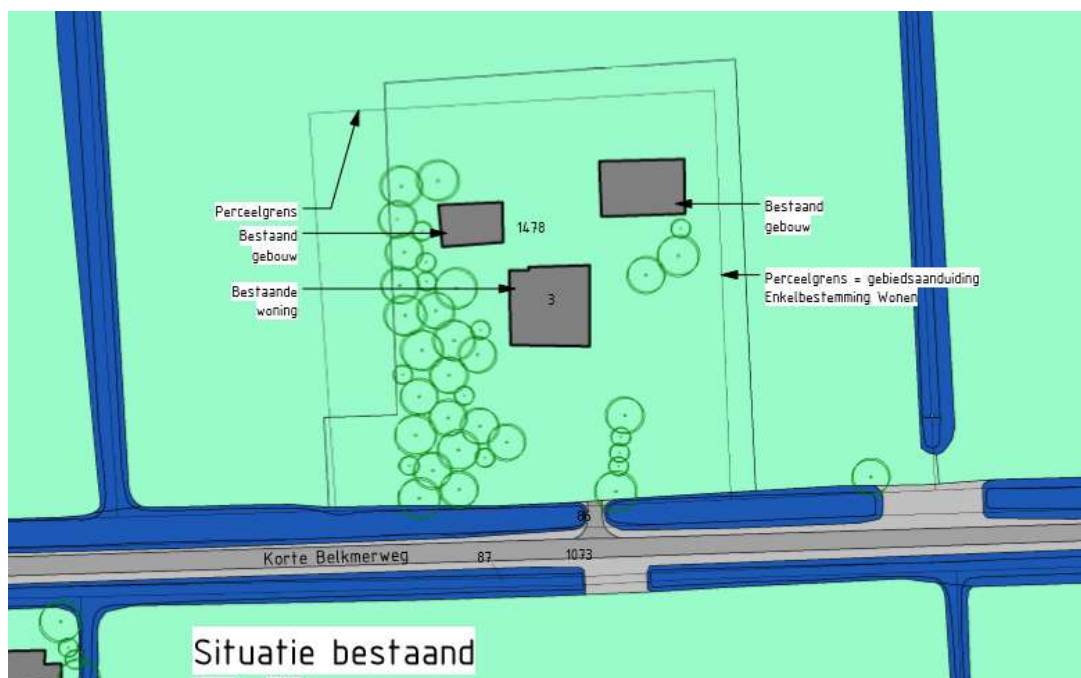
3.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Aan de Korte Belkmerweg zijn voornamelijk bollenbedrijven aanwezig met incidenteel een particuliere woning. Het betreft hier incidentele, min of meer geclusterde bebouwing meestal op ruime afstand van elkaar gelegen.

Geconstateerd kan worden dat de bouwvlakken langs de Belkmerweg nabij de weg zijn gelegen vanwege de historische structuur (bijlage 1) en de relatie van de bedrijvigheid met de weg. Aan de achterzijde van de bebouwing langs de Korte Belkmerweg is in het landschap nog een structuurlijn (achtergevelrooilijn) zichtbaar (zie bijlagen 1 en 2). Het nieuwe agrarische bouwvlak wordt dusdanig van vorm dat de achterste bouwvlaklijn gelijk is aan de structuurlijn. Dit komt overeen met de bouwvlakken van diverse bedrijven in de omgeving. Het bouwvlak wordt evenwijdig aan de Korte Belkmerweg gesitueerd en krijgt een oppervlakte van 1 hectare.

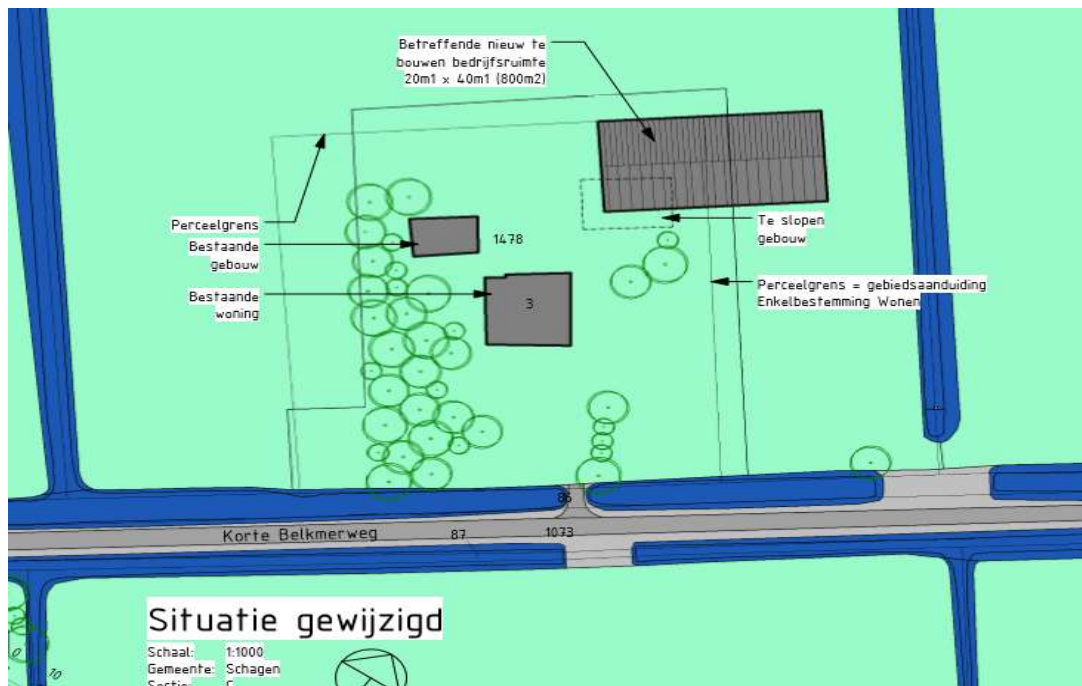
In de bedrijfsbebouwing langs de Korte Belkmerweg is een patroon aanwezig waarbij een woon- en werkzone wordt onderscheiden (zie bijlage 2). De woonzone met de bedrijfswoning bevindt zich langs de weg en de bedrijfsgebouwen zijn daarachter in de werkzone gelegen. De bedrijfsgebouwen staan vaak haaks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

Op het perceel Korte Belkmerweg 3 is de bestaande woning (stolp) op grote afstand van de weg gelegen en de bijbehorende bedrijfsgebouwen bevinden zich aan de achterzijde van de stolp. Door de bestemming van het perceel te wijzigen zal de stolp weer als bedrijfswoning gaan fungeren.



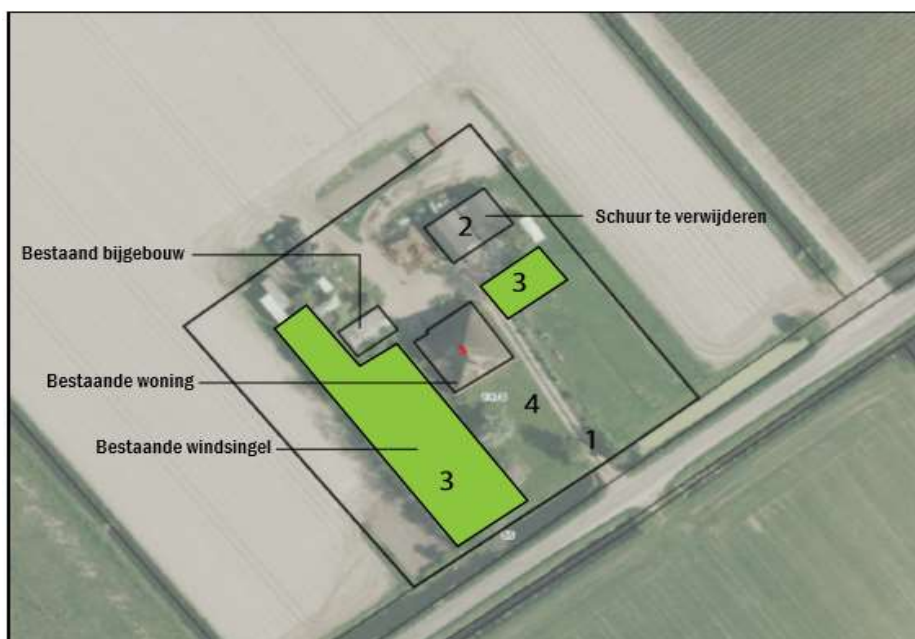
Door behoud van de stolp en haar woonfunctie blijft de relatie van de bebouwing met de weg behouden. De nieuwe bedrijfsruimte wordt binnen het agrarische bouwvlak geplaatst in de werkzone en haaks op het hoofdgebouw. Door de bouw van de nieuwe bedrijfsruimte verplaatst de bebouwing op het perceel zich in noordoostelijke richting.

De uitbreiding van de bebouwing is gelegen achter de woonzone en strekt zich uit over een breder deel langs de weg. Dit komt overeen met de ruimtelijke structuur van de naastgelegen bedrijven. De nieuwe bedrijfsruimte zal landschappelijk worden ingepast door het toepassen van beplanting. Dit komt overeen met de landschappelijke inpassing van de naastgelegen bedrijven waar rondom de bedrijfsbebouwing veelal beplanting is aangebracht.



3.4 Groen

In het landschappelijk ontwikkelingsplan “Veelkleurig Landschap” van de gemeente Schagen wordt het begrip landschappelijke inpassing gebruikt. In dit plan zijn streefbeelden weergegeven hoe een ideale landschappelijke inpassing eruit ziet voor de polder Zijpe. De Korte Belkmerweg 3 ligt in een open polder en alleen rondom de bedrijfspercelen is beplanting aanwezig. Deze polder kenmerkt zich door een regelmatige orthogonale verkavelingsstructuur.





Uitgangspunt is om de landschappelijke openheid aan de voorzijde van de woning te handhaven (zie bijlage 3). Doordat de stulp diep in het landschap is gelegen, is het belangrijk om de openheid aan de voorzijde van de stulp te behouden, zodat deze zichtbaar is vanaf de weg. Langs de Korte Belkmerweg zijn meerdere stolpen aanwezig waar de openheid aan de voorzijde er voor zorgt dat het zicht op de stulp bewaard blijft.

Wel wordt de huidige beplanting aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw uitgebreid, zodat de nieuwe bedrijfsruimte vanaf de weg minder zichtbaar is.

De ruimte rondom de nieuwe bedrijfsruimte wordt aan de noord- en oostzijde voorzien van een windsingel met inheemse soorten. Het betreft een windsingel van circa 10 meter breed, gelijk aan de windsingel aan de westkant van het perceel. Tussen de windsingel en de waterloop blijft een schouwstrook aanwezig om de waterloop te kunnen onderhouden. Dit zorgt er tevens voor dat er zicht blijft op het achterliggende landschap.

De windsingel aan de westzijde wordt ook uitgebreid, zodat er rondom het perceel een groenstructuur ontstaat die aansluit bij de overige bedrijven langs de Korte Belkmerweg.

De bedrijfsontwikkeling wordt gecombineerd met de perceelontsluiting van het naastgelegen perceel, zodat het aantal uitritten op de Korte Belkmerweg gelijk blijft.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen

In maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Daarmee is het nieuwe ruimtelijk beleid van de Rijksoverheid van kracht.

De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en het is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De structuurvisie formuleert een selectief ruimtelijk beleid dat meer overlaat aan provincies en gemeenten.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn

Om de bovenstaande doelen te realiseren heeft het Rijk 13 nationale belangen benoemd. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil men ook resultaten boeken.

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor het perceel aan de Korte Belkmerweg 3 de nationale belangen niet zal schaden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2012 is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Holland. Inmiddels zijn er diverse herzieningen vastgesteld, waarvan de laatste in 2015.

In de structuurvisie kiest de provincie ervoor om het bijzondere karakter van Noord-Holland te willen bewaken. Tegelijkertijd constateert de visie ontwikkelingen als globalisering, klimaatverandering en trends, zoals vergrijzing en krimp die een grote ruimtelijke impact hebben.

In de structuurvisie beschrijft de provincie hoe en op welke manier met deze ontwikkelingen en keuzes wordt omgegaan en hoe de provincie er in 2040 moet uitzien.

Het plan aan de Korte Belkmerweg 3 bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige land- en tuinbouw gecombineerd met

het bollenconcentratiegebied. Binnen een straal van drie kilometer vanaf het plangebied zijn twee eendenkooien aanwezig en twee natuurgebiedjes langs de Zuidschinkeldijk. Deze gebieden maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De provincie ziet binnen dit gebied vooral mogelijkheden voor:

- Schaalvergroting, structuurverbetering en concurrerende productielandbouw, de bijbehorende be- en verwerking, handel en distributie en het uitplaatsen van groeiende bedrijven uit stedelijk of kwetsbaar gebied. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen;
- Voor bollenteelt en glastuinbouw worden clustergebieden aangewezen. Deze gebieden zorgen voor ruimtelijke clustering van bepaalde landbouwsectoren, wat leidt tot economische en landschappelijke voordelen. De toeleverende en uitbestedende bedrijven kunnen zich in de nabijheid vestigen. Dit levert voordelen op voor milieu en logistiek;
- Een belangrijk onderdeel van de provinciale groenstructuur is het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit netwerk bestaat voor een groot deel uit reeds bestaande natuurgebieden en grote wateren. Daarnaast worden nieuwe natuurgebieden gerealiseerd. Een groot deel van het NNN is ook onderdeel van Natura 2000, het Europese natuurnetwerk. Het ontwikkelen van de natuurnetwerken maakt dat de levensgemeenschappen van soorten groter en robuuster worden.

Het wijzigen van de bestemming van wonen naar agrarisch zal de mogelijkheden binnen het gebied niet beperken. Van enige tegenstrijdigheid met de structuurvisie is geen sprake.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking zoals een provinciale ruimtelijke verordening, een proactieve aanwijzing, een inpassingsplan en andere instrumenten. De Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna te noemen PRV) is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels betreffende de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Na diverse partiële herzieningen is de PRV op 12 december 2016 opnieuw integraal vastgesteld en op 1 maart 2017 in werking getreden. De kwaliteitseis voor verstedelijking in het landelijk gebied staat omschreven in artikel 15 van de PRV. Belangrijk onderdeel hierbij zijn de kernkwaliteiten van het landschap. Door de ontwikkeling van het agrarische bedrijf zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

De bedrijfsgebouwen op het perceel worden uitgebreid, maar op de naastgelegen percelen is al bebouwing aanwezig welke diep het landschap insnijdt. Bovendien zijn er bouwvlakken bij de bedrijven aanwezig waarop de bebouwing nog kan worden uitgebreid. De openheid van het landschap wordt door de uitbreiding van het bedrijf niet verder aangetast, omdat in de huidige situatie de naastgelegen bedrijven al diep het landschap insnijden.

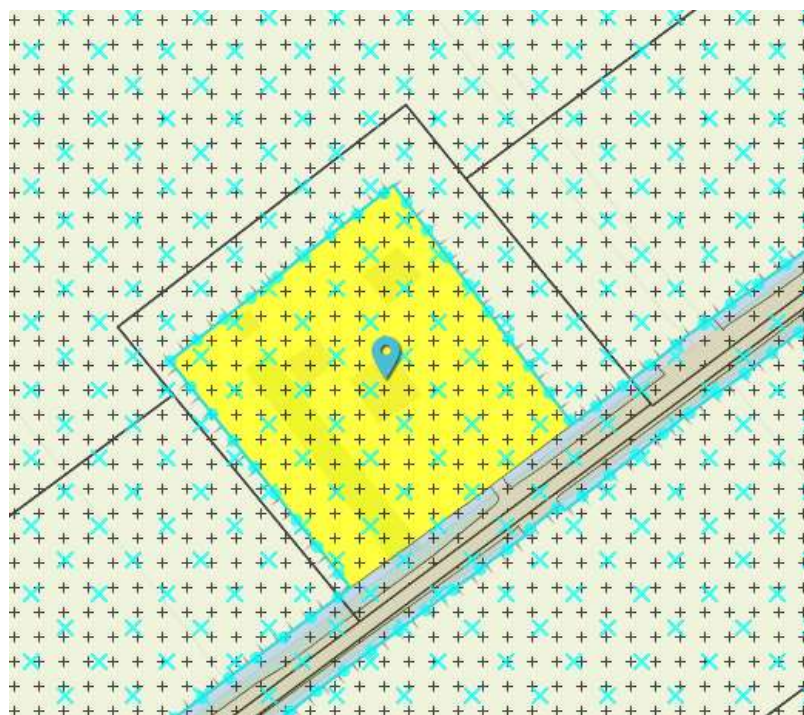
In artikel 26 staat omschreven waar een agrarisch bedrijf aan moet voldoen binnen een gebied voor grootschalige en gecombineerde landbouw. Op het perceel is één bedrijfswoning aanwezig (stolpboerderij) met een aantal bijgebouwen. Eén van de bijgebouwen zal worden vervangen door een nieuwe bedrijfsruimte. Het bouwvlak zal een oppervlakte krijgen van één hectare.

Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening het volwaardige agrarische bedrijf aan de Korte Belkmerweg 3 te realiseren.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel

Het perceel Korte Belkmerweg 3 is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Schagen op 22 april 2014 vastgesteld. De realisatie van het agrarische bedrijf is in strijd met de bestemming ‘Wonen’ die een groot deel van de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe”.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de realisatie van een volwaardig agrarisch bedrijf mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Wonen’ naar ‘Agrarisch’. In het (ontwerp)bestemmingsplan “Korte Belkmerweg 3 ‘t Zand” wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijziging wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 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 realiseren van een volwaardig agrarisch bedrijf aan de Korte Belkmerweg 3 geldt dat dit in de omgeving past, maar ook binnen de geldende regelgeving. Het plan bevindt zich binnen een grootschalig land- en tuinbouwgebied. De vestiging van het agrarische bedrijf vormt een impuls voor de economische structuur binnen de gemeente. Stedenbouwkundig en landschappelijk gezien past het plan uitstekend bij de omliggende bedrijven in het gebied. Net zoals de nabij gelegen bedrijven is een woon- en werkzone aanwezig op het perceel en het bouwvlak ligt binnen de structuurlijn (achtergevelrooilijn) die in het gebied aanwezig is. Bovendien wordt de nieuwe bedrijfsruimte landschappelijk ingepast door het aanbrengen van beplanting.

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

4.3.4 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 Korte Belkmerweg geldt een regulier welstandsniveau, omdat de ontwikkeling ruimtelijk gezien niet ingrijpend van aard is die vergelijkbaar is met ontwikkelingen in deze omgeving. Hierdoor kan worden volstaan met een beeldkwaliteitsparagraaf in dit bestemmingsplan (zie hieronder). Voor de bouwwerken waarvoor een regulier welstandsniveau geldt, worden de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria gehanteerd.

Beeldkwaliteitsparagraaf

Voor een passende inpassing in het buitengebied en vanwege de aard/omvang van het object (agrarisch bijgebouw) worden de gebiedsgerichte criteria overgenomen, zodat de ontwikkeling aansluit 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 (zie paragraaf 3.3).

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

Aangezien het hier gaat om een klein bestemmingsplan voor slechts één locatie waarbij het de bedoeling is om voor het perceel de bestemming te wijzigen, heeft dit bestemmingsplan enigszins het karakter van een ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel aan de Korte Belkmerweg 3 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. Per 1 januari 2013 zijn de bepalingen voor bedrijfsactiviteiten opgenomen in het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). 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.

Aan beide zijden van het perceel Korte Belkmerweg 3 zijn op grote afstand drie agrarische bedrijven gevestigd op Korte Belkmerweg 1, 5 en 12. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op Korte Belkmerweg 1 op een afstand van circa 185 meter. De andere bedrijven zijn op grotere afstand gelegen. De dichtstbijzijnde particuliere woning is gesitueerd op een afstand van 70 meter op Korte Belkmerweg 14.

De VNG-publicatie geeft voor vergelijkbaar bedrijf als op Korte Belkmerweg 3 een richtafstand aan van 100 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geur. Voor het aspect geluid en stof is de richtafstand tot hindergevoelige objecten kleiner. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. De locatie aan de Korte Belkmerweg kan worden gekenmerkt als buitengebied.

Uit het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) blijkt dat voor het houden van schapen geen standaard richtafstand geldt. Er is een berekening (V-Stacks) uitgevoerd en daaruit blijkt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling en bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en woningen (zie bijlage 1). Voor de aspecten geluid en stof geldt een richtafstand van 30 meter. Duidelijk is dat de dichtstbijzijnde geluidgevoelige functie op een afstand van 70 meter is gelegen op Korte Belkmerweg 14. Deze woning zal niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

5.3 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Korte Belkmerweg tot de secundaire linten in het buitengebied. De 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 huidige uitritten vanaf het perceel Korte Belkmerweg 3 blijven gewoon gehandhaafd. Door de bestemmingswijziging van wonen naar agrarisch is het mogelijk dat de verkeersbewegingen toenemen, omdat de bedrijvigheid op het perceel toeneemt. In de huidige situatie maakt men echter ook al gebruik van deze uitritten voor de schapenhouderij (nu nog nevenactiviteit).

De bestaande uitritten leveren vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid of verkeersbelasting geen enkel probleem op. Het zicht op de weg is goed en de uitritten zijn voldoende breed. Bovendien wordt de Korte Belkmerweg voornamelijk gebruikt door landbouwverkeer, waardoor het nieuwe gebruik van het perceel aansluit bij het gebruik waarvoor de weg bestemd is.

Het perceel aan de Korte Belkmerweg is groot genoeg om auto's en machines op eigen terrein te parkeren.

5.4 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.

De functie wordt gewijzigd van wonen naar agrarisch, waarbij geen verschil bestaat met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit. Het is niet nodig om de bodemkwaliteit te onderzoeken bij een functiewijziging van wonen naar agrarisch.

Overigens wordt in het advies van de RUD (bijlage 1) geconcludeerd dat op basis van de bodemkwaliteitskaart en het historisch bodembestand de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Voor de bouw van de bedrijfsruimte is gelet op de toekomstige functie geen bodemonderzoek noodzakelijk.

5.5 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 geluidsgevoelige 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 geluidsgevoelige functie.

De bestaande particuliere woning wordt bestemd als een agrarische bedrijfswoning, maar de functie van woning blijft gelijk. Aan de situatie op het perceel wordt niets veranderd en dus hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

De nieuwe bedrijfsruimte is geen geluidsgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de voorkeursgrenswaarden.

5.6 Luchtverontreiniging

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (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.

5.6.1 *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). Daarnaast bevat de Regeling NIBM een lijst met categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren een aantal met name genoemde inrichtingen en kantoor- en woningbouwlocaties. Voor schapen is geen emissiefactor vastgesteld voor fijnstof, maar toch is een berekening uitgevoerd waarbij is uitgegaan van een emissiefactor van dieren die op een soortgelijke wijze worden gehouden, namelijk geiten (zie bijlage 4). Uit de berekening blijkt dat de emissie van fijnstof dusdanig klein is dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.7 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 de circulaire 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 plaatsgevonden 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 Korte Belkmerweg gaat het om de volgende risicobronnen:

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

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

De conclusie van de beoordeling is:

- 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 ook geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.8 Flora en fauna

Voor het wijzigen van de bestemming en de realisatie van de bedrijfshal aan de Korte Belkmerweg 3 is tevens de Wet Natuurbescherming van toepassing.

Door Bureau Aandacht Natuur is op 12 mei 2017 een verkennend onderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Korte Belkmerweg 3. Tevens is een stikstofberekening, c.q. AERIUS-berekening uitgevoerd (zie bijlage 5).

In het kader van een bestemmingsplan en de Wet Natuurbescherming kunnen twee stappen worden onderscheiden in het kader van de flora en fauna.

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

5.8.1 Gebiedsbescherming

Gezien de ligging van de projectlocatie in het open agrarische gebied, de aard van de plannen en de minimale afstand van circa 3 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000 gebied Zwanenwater & Pettemerduinen.

De projectlocatie 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.

Uit de AERIUS-berekening (bijlage 3) volgt dat de stikstofdepositie door het planvoornemen toeneemt met circa 119 kg/jaar. Op basis hiervan is berekend dat er, als gevolg van de

uitbreiding met een schapenbedrijf, sprake is van een overschrijding van de kritische depositiewaarde. Vooralsnog is er ontwikkelingsruimte beschikbaar, dat houdt in dat deze extra stikstofdepositie voor het betreffende Natura2000 gebied de maximale toename thans nog niet overschrijdt door andere ontwikkelingen. Gezien de uitkomst van de AERIUS-berekening kan worden volstaan met een melding bij het bevoegd gezag en is een vergunningsaanvraag in het kader van de gebiedsbescherming als onderdeel van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Tevens vinden de beoogde plannen niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van het) Natuurnetwerk Nederland (NNN), een ecologische verbindingszone (EVZ) of 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.

5.8.2 Soortenbescherming

Flora

Met betrekking tot de aanwezige flora zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen binnen het plangebied.

Aan de hand van huidige verspreidingsgegevens (FLORON/NDFF, 2017) en groeiplaatsomstandigheden van beschermde plantensoorten, is het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen de projectlocatie niet te verwachten. Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming 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.

Mogelijke nestlocaties van vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet waargenomen op of rond de projectlocatie. Met de voorgenomen sloop en nieuwbouw 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 projectlocatie zijn een aantal beschermde zoogdieren te verwachten en betreft het mogelijk voorkomen van marterachtigen zoals wezel en vleermuizen. Verder 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 de marterachtigen is het mogelijk dat deze dieren in of rond een (agrarisch) erf een rust- en verblijfplaats hebben. Met betrekking tot de te verwijderen opstallen zijn geen sporen gevonden die wijzen op de eventuele aanwezigheid van (verblijfplaatsen van) kleine marterachtigen. Aangezien de aanwezige erfbeplanting en structuren op en rond het erf intact blijven, wordt niet verwacht dat de voorgenomen plannen een negatief effect zullen hebben op eventueel functioneel leefgebied van marterachtigen. Een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot beschermde, grondgebonden zoogdiersoorten is dan ook niet aan de orde.

Gezien de situering van de projectlocatie en de aanwezige terreintypen, kan verder worden verwacht dat het projectgebied in beperkte mate van belang zal zijn voor vleermuizen. De te slopen schuren vormen geen potentieel geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn. Daarnaast ontbreken doorlopende groenstructuren van en naar de projectlocatie, waardoor niet wordt verwacht dat de projectlocatie een (belangrijke) functie heeft als vliegroute of foerageergebied voor vleermuizen. De aanwezige erfbeplanting op het terrein blijft grotendeels gehandhaafd, waardoor er geen negatief effect zal zijn op het eventueel voorkomen van vleermuizen. Voor de sloop van de schuren en de bouw van een nieuwe bedrijfsruimte, 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 van recente verspreidingsgegevens bekend dat de beschermde rugstreeppad voorkomt in de omgeving van de projectlocatie. Echter ontbreekt in de huidige situatie geschikt leefgebied voor de soort. In het kader van de voorgenomen plannen is een nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag met betrekking tot rugstreeppad dan ook niet noodzakelijk. Het is mogelijk dat tijdens de verdere ontwikkeling van het terrein geschikt leefgebied ontstaat voor rugstreeppad. De rugstreeppad is een zogeheten pionierssoort en is als zodanig in staat om in korte tijd nieuw ontstaan geschikt leefgebied te koloniseren. Geschikt leefgebied bestaat uit zanderige, onbegroeide terreindelen met ondiepe, tijdelijke wateren (plassen en sporen). Een terrein in ontwikkeling kan aan deze voorwaarden voldoen. Indien genoemde soort wordt aangetroffen, is alsnog een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Overige beschermde soorten

Andere beschermde soorten dan hierboven genoemd worden niet verwacht binnen de projectlocatie. Nader onderzoek naar het voorkomen van andere beschermde soorten is dan ook niet noodzakelijk. Veranderingen in de situatie binnen het plangebied of in de planvorming kunnen 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 maatregelen te nemen of ontheffing aan te vragen voor deze soort(en).

Houtopstanden

Houtopstanden, die vallen onder het beschermingsregime van de Wet Natuurbescherming, zijn niet aanwezig binnen de projectlocatie. Een nadere toetsing, uitwerking of kapmelding ten aanzien van houtopstanden is dan ook niet aan de orde.

Voor de ruimtelijke inpassing van het plan wordt wel beplanting op het perceel toegevoegd, zodat er een uitbreiding van de houtopstanden plaats vindt.

5.9 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan van de Korte Belkmerweg 3 (zie bijlage 6). 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.

5.9.1 Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er geringe toename is van verharding, maar de oppervlakte is dusdanig beperkt dat er geen compenserende maatregelen hoeven te worden getroffen.

5.9.2 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. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitlogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.10 Cultuurhistorie en archeologie

5.10.1 Cultuurhistorie

In een ver verleden bestond het grondgebied van de Zijpe- en Hazepolder uit water. Door de aanleg van een dijk is de polder in 1597 drooggelegd. De diverse windmolens binnen de polder herinneren nog aan deze tijd.

Vrij snel na de drooglegging ontstonden de eerste dorpskernen zoals Oudesluis, Schagerbrug, Sint Maartensbrug en Burgerbrug die verbonden werden door de Grote Sloot, de eerste ontginningsas van de Zijpe. Daarnaast zijn bijvoorbeeld de Ruigeweg/Korte Ruigeweg en Belkmerweg/Korte Belkmerweg ook belangrijke ontginningsassen die van noord naar zuid door de Zijpe heenlopen.

De Zijpe- en Haze Polder is een grootschalig aandijkingenlandschap en wordt aan de westkant begrensd door de duinen en aan alle andere zijden visueel begrensd door dijken: Aan de Noord- en Oostzijde door de Zijperdijk, Slikkerdijk en Westfrieze Omringdijk, aan de zuidzijde door de Oude Schoolse Zeedijk.

De Hazepolder is maar een klein onderdeel van de polder in het uiterste zuidwesten. Het grootste deel omvat de Zijpepolder. In dit gebied vallen de drie ontginningsassen en de egalementsloten op.

Tussen die ontginningsassen bevinden zich grote langgerekte open ruimtes afgewisseld met bosschages van eendenkooien, landgoederen, houtwallen en erfbeplanting.

Het later gegraven Noordhollands Kanaal volgt voor een groot deel de ontginningsstructuur. Het ruimtelijk beeld wordt verder bepaald door het agrarische grondgebruik van de polder, met in het westen hoofdzakelijk bollenteelt en in het oosten vooral graslanden. In de kustzone is het landschap verdicht door de bebouwing met verblijfsrecreatie met de bijbehorende groenranden.

Het perceel aan de Korte Belkmerweg is gelegen in een gebied met een opstreckende verkaveling en de karakteristieke egalementsloten. Rondom de bedrijven in dit gebied is vaak een groenstructuur aanwezig.

De huidige beplanting aan de voorzijde van het bedrijfsgebouw uitgebreid, zodat de nieuwe bedrijfsruimte vanaf de weg minder zichtbaar is. De ruimte rondom de nieuwe bedrijfsruimte wordt aan de noord- en oostzijde voorzien van een windsingel met inheemse soorten. Het betreft een windsingel van circa 10 meter breed, gelijk aan de windsingel aan de westkant van het perceel. Tussen de windsingel en de waterloop blijft een schouwstrook aanwezig om de waterloop te kunnen onderhouden. Dit zorgt er tevens voor dat er zicht blijft op het achterliggende landschap.

De windsingel aan de westzijde wordt ook uitgebreid, zodat er rondom het perceel een groenstructuur ontstaat die aansluit bij de overige bedrijven langs de Korte Belkmerweg. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatief effect heeft op de cultuurhistorische waarden. De huidige verkaveling wordt niet aangetast en de waterlopen blijven gehandhaafd.

5.10.2 Archeologie

Door Archeologie West-Friesland is een advies uitgebracht over de sloop en de bouw van een bedrijfsruimte (zie bijlage 7).

Op basis van kaartmateriaal geldt een hoge archeologische verwachting voor sporen uit de Nieuwe Tijd: de buitenplaats D'Vrijheit' is hier gelegen. Het hoofdgebouw van de

buitenplaats zal waarschijnlijk ter hoogte van de huidige stolpboerderij hebben gelegen. Voor de overige archeologische perioden geldt een lage verwachting. De omvang van de nieuwe bedrijfsruimte overschrijdt de vrijstellingsgrens van 100 m² (Waarde – Archeologie 3). De wijze van funderen (op stiepen en geen gestorte fundering) maakt dat het bodemarchief nagenoeg niet wordt aangetast. Wanneer het bouwplan ongewijzigd blijft, is nader onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

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 er voor 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 bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3 in 't Zand.

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

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

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

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch' aanwezig. De bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en 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 3', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3 (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de woonbestemming op de locatie naar een agrarische bestemming;

Het bestemmingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstallen. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3 't Zand vervangt op deze locatie het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet 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 3'. 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 antidubbelregel 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 is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Korte Belkmerweg 3 't Zand van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met afdeling 6.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat regels voor het verhaal van exploitatiekosten. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan (artikel 6.2, lid 1 Wro) bestaat alleen ten aanzien van gronden waarop een in artikel 6.2.1 Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen en alleen voor zover het kostensoorten betreft die in artikelen 6.2.3 en 6.2.4 zijn aangewezen.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de planologische procedure. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden, diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

De functiewijziging van het perceel aan de Korte Belkmerweg en de sloop en bouw van een bedrijfsruimte betreft een particulier initiatief. Met initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst worden gesloten om eventuele toe te wijzen planschade voortvloeiende uit het voorliggende bestemmingsplan te kunnen verhalen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

7.2.1 Belanghebbenden

Het (ontwerp)bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 23 december 2017 tot en met 2 februari 2018. Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.