



Bestemmingsplan Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn

Gemeente Schagen

Toelichting

7 november 2017

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID: NL.IMRO.0441.BPLGHBURGERFARM-VA01

Bestemmingsplan Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn

Gemeente Schagen

7 november 2017

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	8
3.3	Landschappelijke uitgangspunten	8
3.4	Verkeer en Parkeren	9
3.5	Groen	10
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	14
4.3.3	Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel	14
5.	Milieu- en omgevingsaspecten	15
5.1	Algemeen	15
5.2	Milieuzonering	15
5.3	Bodem	16
5.4	Geluid	16

5.5	Luchtverontreiniging	16
5.5.1	Besluit niet in betekende mate (NIBM).....	16
5.6	Externe veiligheid	17
5.7	Flora en fauna.....	18
5.8	Water.....	19
5.8.1	Verharding en compenserende maatregelen	19
5.8.2	Waterkwaliteit.....	19
5.9	Cultuurhistorie en archeologie.....	20
5.9.1	Cultuurhistorie.....	20
5.9.2	Archeologie.....	21
5.10	Belemmeringen	21
6.	Juridische aspecten	22
6.1	Doelstelling.....	22
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	22
6.3	Planopzet.....	22
6.3.1.	Bestemmingsregels	23
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7.2.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	24
7.2.2	Zienswijzen	25

Bijlagen:

Bijlage 1:	Memo integratie zorg Burgerfarm
Bijlage 2:	Inrichtingsplan Burgerfarm
Bijlage 3:	Watertoets
Bijlage 4:	Archeologische Quickscan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het agrarische bedrijf aan de Middenweg 56 in Dirkshorn heeft de familie Burger het voornemen om een volwaardig recreatief bedrijf te realiseren voor dag- en verblijfsrecreatie. Daarnaast zal een zorgcomponent aan het bedrijf worden toegevoegd, waarbij dagbesteding aan ouderen wordt aangeboden.

De uitbreiding van de camping wordt gecombineerd met het aanleggen van drie visvijvers die ook toegankelijk zijn voor dagrecreanten waardoor het recreatieseizoen kan worden verlengd. In combinatie met de zorgcomponent, die in een van de vrijkomende gebouwen wordt opgestart, wordt een voor de regio uniek concept ontwikkeld en kunnen specifieke arrangementen in de markt worden gezet.

1.2 Bestemmingsplan

Het perceel waar de Burgerfarm wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Schagen op 11 december 2013 vastgesteld. Het bestemmingsplan is geheel onherroepelijk.

De realisatie van de Burgerfarm is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ die de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Harenkarspel”.

Om de ontwikkeling tot recreatiebedrijf mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie en ‘Recreatie - Dagrecreatie’.

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 de Burgerfarm.

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 locatie waar de Burgerfarm wordt ontwikkeld is gelegen langs de Middenweg aan de oostzijde van Dirksborn. De Middenweg vormt een verbinding tussen de provinciale wegen N241 en N245.



De ruimte rondom het perceel aan de Middenweg is voornamelijk in gebruik als grasland voor de veeteelt. Een klein gedeelte van de percelen is in gebruik als bouwland. Langs de Middenweg zijn voornamelijk agrarische bedrijven gevestigd met daartussen incidenteel particuliere woningen.

2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel is gelegen binnen de polder Schagerwaard. Het betreft een vlak agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid, opstreckende verkaveling en is hoofdzakelijk in gebruik als grasland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Ringsloot met aan beide zijden een lage waterkering en de spoorlijn Alkmaar-Den Helder die aan de oostzijde van de polder loopt. De Middenweg doorsnijdt de polder en is goed herkenbaar in het landschap. De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen aan de westzijde bevindt zich geconcentreerde bebouwing in het dorp Dirksborn.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Op het perceel aan de Middenweg 56 in Dirkhorn werd een legkippenbedrijf geëxploiteerd, met daarbij een boerencamping ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering. Investerings om te kunnen voldoen aan de milieuwetgeving waren te hoog en daarom is het legkippenbedrijf van de familie Burger aangemeld voor de stoppersregeling Actieplan Ammoniak. De bedrijfsvoering is conform die regeling onlangs formeel (en fiscaal) beëindigd. De bedrijfsgebouwen staan momenteel leeg en worden gebruikt voor opslag. Vanuit de stolpboerderij worden nog eieren verhandeld. De eieren worden elders ingekocht, geselecteerd en doorverkocht. De boerencamping is volop in bedrijf.



Op de locatie aan de Middenweg 56 is de bedrijfswoning (stolpboerderij) aan de weg gelegen met aan de achterzijde de bedrijfsgebouwen en de boerencamping. Voor de campinggasten is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het perceel.



3.2 Toekomstig plan

Door het succes van de boerencamping is het idee ontstaan om een ontwikkeling door te maken naar een volwaardig recreatiebedrijf.

In de huidige situatie zijn op het perceel aan de Middenweg 25 kampeerplaatsen aanwezig. De ontwikkeling tot recreatiebedrijf betekent concreet een doorgroei tot 50 standplaatsen en 10 camperplaatsen. Daarnaast wordt een kwaliteitsslag voor de bestaande kampeerplaatsen (25 kleine plekken) doorgevoerd om aan de marktvraag voor meer grotere en luxe plekken (oppervlakte ca. 150 m²) te kunnen voldoen.

De uitbreiding van de camping wordt gecombineerd met het aanleggen van drie visvijvers die ook toegankelijk zijn voor dagrecreanten, waardoor het recreatieseizoen kan worden verlengd.

Een lid van de familie Burger zal vanuit haar professie als verpleegkundige een zorg-component aan de bedrijfsvoering toevoegen. Integraal onderdeel van het recreatiebedrijf zal dan ook dagbesteding voor ouderen vormen (zie bijlage 1).

De Burgerfarm wordt een combinatie van een boerencamping en dagrecreatie, waaraan een zorgcomponent is toegevoegd.

3.3 Landschappelijke uitgangspunten

Er zijn vijf aspecten die bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied om aandacht vragen:

- Ontwikkelingsgeschiedenis
- Ordeningsprincipes van het landschap
- Bebouwingskarakteristiek
- Relatie met ruimere omgeving
- Bestaande kwaliteiten en mogelijk negatieve effecten als gevolg van de verandering.

Het plan voor de Burgerfarm voegt in de logische ordening van het landschap die sinds de drooglegging van de Schagerwaard een duidelijke orthogonale structuur kent, haaks op de Middenweg. In de randen van de polder wijkt het patroon af door de plaatselijke meerwallen. Dit geometrische patroon is doorsneden door de later ingepaste spoorlijn en de provinciale weg. De karakteristieke Schagervaat is tijdens de laatste ruilverkaveling en landinrichting gedempt en verdwenen uit het landschap. Met de planontwikkeling van Burgerfarm wordt de landschappelijke onderlegger gerespecteerd. De authentieke verkaveling en bebouwing langs de Middenweg blijft behouden met een karakteristieke stomp als beeldmerk voor de camping.

De ruimtelijke impact van de ontwikkeling van het voormalige boerenerv met camping tot een volwaardig recreatiebedrijf is beperkt. De camping is/wordt omzoomd met groene singels waarmee een uniform beeld naar de omgeving wordt nagestreefd. Vanuit de omgeving zullen tenten en caravans nauwelijks zichtbaar zijn (zie bijlage 2).

Voor de uitbreiding van de boerderijcamping wordt een in de opstreckende verkaveling passende uitbreiding gerealiseerd naar de achtergelegen kavel. Vanuit een centrale as die naar de boerderij loopt worden de diverse functies ontsloten.

In een schuur direct achter de stolpboerderij zal een kantine en toiletunit worden gerealiseerd. Tevens wordt hier ruimte gecreëerd voor de inpassing van de dagopvang en zorg voor ouderen. Naast een keukenunit en sanitair blok is er dan een gemeenschappelijke ruimte, een grote woonkamer aanwezig. In een ander deel zullen rustruimtes worden ingericht.

Het overige deel van de vrijkomende agrarische bebouwing wordt als winterstalling voor caravans en materialen voor de visvijvers gebruikt. Bij de kantine wordt een terras aangelegd en tien opstelplaatsen voor campers ingericht. Vanuit de kantine worden de visvijvers en de dagrecreanten bediend (balie, vergunningen, hengelhuur). De keuken heeft een dubbelfunctie voor de zorg, zo wordt efficiënt met middelen en ruimte omgegaan.

Drie visvijvers worden gefaseerd aangelegd op het oostelijk deel van de kavel. De vrijkomende grond wordt op het terrein verspreid om de ontwatering te verbeteren. De bestaande drainage blijft behouden. De vijvers worden voorzien van een bodemfolie en staan niet in contact met het omringende oppervlaktewater.

Op het westelijke deel wordt de bestaande camping heringericht. De huidige 25 standplaatsen worden vergroot om aan de marktvraag naar ruimere plekken en iets meer luxe te kunnen voldoen, zonder daarbij de sfeer van de boerencamping te verliezen. Door het kampeergedeelte met twee extra groene kamers aan te vullen blijft het kleinschalige karakter behouden. In totaal is er ruimte voor 50 standplaatsen voor tenten en caravans.

De dagactiviteiten kunnen jaarrond zowel binnen als buiten op het terrein plaatsvinden.

3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Middenweg 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 weg heeft ruim voldoende capaciteit om eventuele extra verkeersbewegingen ten gevolge van de vergroting van de boerencamping en de dagrecreatieve voorzieningen 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.

De “Nota Parkeernormen Schagen 2016” heeft als doel om de leefbaarheid en bereikbaarheid van de openbare ruimte te bevorderen. De parkeernota geeft de kaders aan waaraan de planvorming moet voldoen om aantasting van de leefbaarheid en bereikbaarheid te voorkomen. De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Schagen, daar waar het nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of een functiewijziging betreft. Een harde randvoorwaarde is dat het parkeren binnen de grenzen van het eigen terrein opgelost moet worden.

Parkeerbehoefte Input: nota parkeernormen Schagen 2016

Functie	aantal/eenheid	norm	behoefte
Camping standplaatsen	50 stuks	1,2 per standplaats	60 P
Camperplaatsen	10 stuks	nvt	0
Visvijvers (attractie)	1,2 hectare	8/ha(netto)	9,6 P
Woning/boerderij	1	2,4/woning	2,4 P

In het plan zijn 70 parkeerplaatsen opgenomen aan de oostzijde van het terrein. Achter de boerderij/woning zijn nu al 5 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor bovenstaande functies is derhalve voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Wanneer noodzakelijk kan dit aantal eenvoudig worden uitgebreid tot 80 parkeerplaatsen, er is ruimte genoeg.

De zorgcomponent (voor zorgbehoevende senioren) is niet als zodanig in de nota Parkeernormen Schagen omschreven. Het betreft hier dagbesteding voor (dementerende) ouderen die niet zelfstandig meer functioneren. De cliënten worden in de ochtend gebracht en in de middags of 's avonds weer gehaald met taxibusje of anderszins. Voor halen en brengen en tijdelijk parkeren is voldoende ruimte voor de te verbouwen schuur aanwezig. Voor personeel (vooralsnog 1 fte) is ook parkeerruimte achter de boerderij aanwezig. De zorg (dagbesteding) heeft geen behandelkamers maar is recreatief van aard. Het betreft een ruimte voor bezigheidstherapie, een gemeenschappelijke woonkamer, keukenunit en rustruimten. Personeel is beperkt tot 1 begeleider per 8 cliënten (maximale groepsgrootte). De parkeerplaats ligt binnen de groensingel rond het erf. Geparkeerde auto's zijn zodoende aan het oog onttrokken. De camping is autoluw, er wordt niet naast de tent of caravan geparkeerd.

Op de Burgerfarm zullen naast de parkeerplaatsen nog 10 specifieke camperplaatsen worden gerealiseerd. De campers zullen dus niet worden geparkeerd op de aanwezige parkeerplaatsen.

3.5 Groen

De open polder kent maar weinig beplanting; langs de Middenweg, die de polder van oost naar west in tweeën deelt, staat een enkelzijdige laanbeplanting. Alleen de meest westelijke gelegen dwarsverbinding heeft een dubbele laanbeplanting, de overige wegen zijn kaal. Aan de westkant van de provinciale weg is het landschap door de aanleg van de golfbaan en bijbehorende beplanting aan het verdichten. Verdere beplanting is beperkt tot de erfbeplanting rond de boerderijen en woonbebouwing aan het lint en een enkele boerderij aan de rand van de polder. Een enkele a-typische afwijking in dit systeem ligt nabij Middenweg 31, waar een langgerekt perceel met ruige beplanting is ontstaan.

De boerencamping Burgerfarm voegt in dit eenvoudige beplantingsprincipe van de polder. De op het achtererf liggende uitbreiding vormt een kleine aanvulling daarop. Lange lijnen beplanting langs de randen van het perceel ondersteunen de kavelstructuur in de polder en vormen het landschappelijk kader waarbinnen de extra staanplaatsen worden ingepast. Visuele overlast voor de omgeving zal er dan ook niet zijn en belangrijke zichtlijnen in de polder blijven behouden. De ruimtelijke impact is zodoende beperkt. De beplanting die wordt toegepast om de camping landschappelijk in te passen, bestaat uit inheemse bomen en struiken en sluit aan op de reeds aanwezige landschappelijke beplanting op de camping.

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 de Burgerfarm 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 voor de Burgerfarm bevindt zich binnen een gebied wat door de provincie wordt aangeduid als een gebied voor grootschalige land- en tuinbouw. De Ringsloot langs de

zuidzijde van de Schagerwaard maakt onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De Ringsloot vormt een ecologische verbindingszone tussen het meer van Dirksborn en het Waartje en de Boomerwaal.

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;
- Recreatie en toerisme zijn belangrijk voor een aantrekkelijk leefklimaat voor bewoners en bezoekers van Noord-Holland. Deze sectoren leveren een belangrijke bijdrage aan de economie en werkgelegenheid in Noord-Holland. Het zijn allebei sectoren met goede groeiperspectieven. De Provincie Noord-Holland wil openbaar toegankelijke basisvoorzieningen voor recreatie op regionale en bovenregionale schaal tot stand brengen en het binnenlandse en buitenlandse toeristisch bezoek naar en binnen Noord-Holland bevorderen.
- 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 planvoornemen is niet in strijd met het provinciale beleid.

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 1 maart 2017 opnieuw integraal vastgesteld.

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 recreatiebedrijf zullen de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

In een binnen de verkavelingsstructuur passende opzet wordt de camping omzoomd met groene singels waarmee een uniform beeld naar de omgeving wordt nagestreefd. Vanuit de omgeving zullen tenten en caravans nauwelijks zichtbaar zijn. De authentieke verkaveling en

bebouwing langs de Middenweg blijft behouden waardoor de kernkwaliteiten van het landschap niet worden aangetast.

In artikel 17 van de PRV wordt aangegeven dat het mogelijk is om een voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de bestaande bebouwing, te gebruiken voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting als werken, recreatie of zorgfuncties. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn dat de agrarische bedrijfsvoering volledig wordt beëindigd, de functiewijziging de bedrijven in de omtrek niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden, er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie en er voldoende parkeerplaatsen op het perceel worden gerealiseerd. Het plan voor de Burgerfarm voldoet aan de voorwaarden van de PRV.

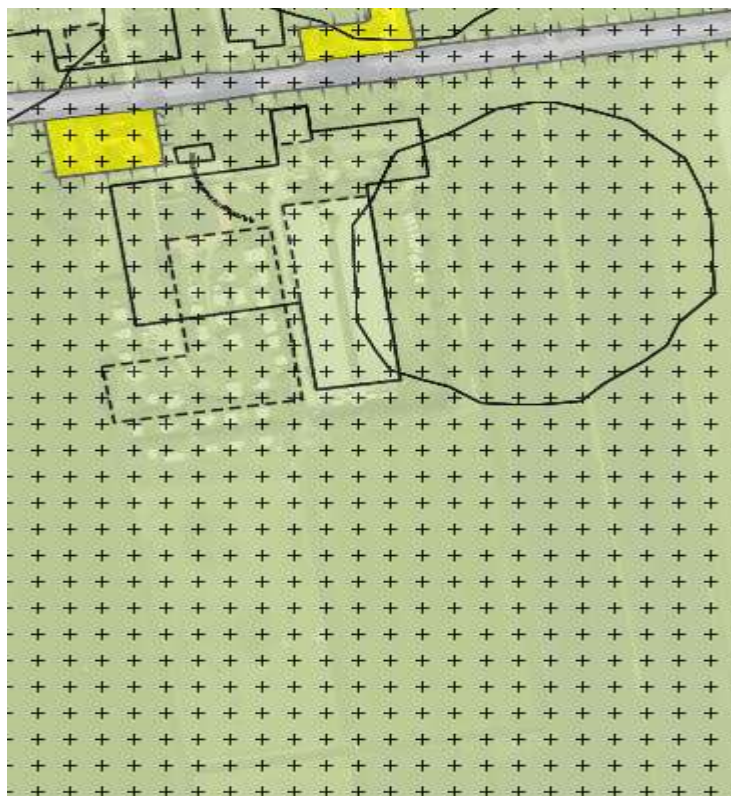
Geconcludeerd kan worden dat het mogelijk is om binnen de regels van de Provinciale Ruimtelijke Verordening de Burgerfarm te realiseren.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel

Het perceel waar de Burgerfarm wordt gerealiseerd, is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel” van toepassing is. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Schagen op 11 december 2013 vastgesteld.

De realisatie van de Burgerfarm is in strijd met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ die de locatie heeft gekregen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Harenkarspel”.



4.3.2 Afwijking bestemmingsplan

Om de ontwikkeling tot recreatiebedrijf mogelijk te maken is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk, waarbij de bestemming wordt gewijzigd van 'Agrarisch met waarden' naar 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Recreatie – Dagrecreatie'. In het (ontwerp)bestemmingsplan Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn wordt aangetoond dat aan de voorwaarden voor de bestemmingswijzigingen wordt voldaan. Het betreft een postzegelbestemmingsplan voor deze locatie.

4.3.3 Structuurvisie voormalig gemeente Harenkarspel

Voor de voormalige gemeente Harenkarspel is op 15 december 2009 een structuurvisie vastgesteld. In deze visie wordt het beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur beschreven. Dit plan gaat vooral in op het functionele en ruimtelijk beleid op de langere termijn. Het gebied heeft het profiel van een woon-, landbouw- en recreatiegebied. In de structuurvisie wordt aangegeven dat het voornamelijk agrarische gebied bepalend is voor het huidige landschappelijke beeld. Bij niet-agrarische ontwikkelingen moet de afweging worden gemaakt of bestaande agrarische bedrijven hier onder lijden. Is dit niet het geval dan kunnen er andere ontwikkelingen plaatsvinden. Daarnaast worden in het gebied al een groot aantal recreanten gehuisvest, vooral met een oriëntatie op de kust. In de visie wordt ernaar gestreefd om de recreanten ook op het grondgebied van de voormalige gemeente Harenkarspel te laten recreëren. Door de functieverandering van de Burgerfarm zullen bestaande bedrijven geen hinder ondervinden. Wel wordt tegemoet gekomen aan het doel uit de visie om meer recreanten op het grondgebied van Harenkarspel te laten recreëren.

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 Middenweg 56 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 de noordzijde van het perceel aan de Middenweg 43 en 45 zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. De VNG-publicatie geeft voor een vergelijkbaar bedrijf een richtafstand van 100 meter ten opzichte van hindergevoelige objecten, gebaseerd op overlast door geur. Voor het aspect geluid en stof bedraagt de richtafstand tot hindergevoelige objecten 30 meter. De afstand van deze bedrijven tot aan de huidige camping is circa 100 meter. De uitbreiding van de standplaatsen zal op een afstand van meer dan 100 meter plaatsvinden, waardoor deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Op het perceel Middenweg 47 en Middenweg 54 zijn woningen aanwezig. Voor kampeerterreinen geldt een richtafstand van 50 meter tot aan hindergevoelige objecten in het kader van het aspect geluid. Voor het aspect geur is de richtafstand 30 meter en voor stof is de richtafstand 0. De afstand tot beide woningen bedraagt meer dan 50 meter, zodat de ontwikkeling tot recreatiebedrijf geen belemmeringen oplevert voor de beide woningen.

Het aantal verkeersbewegingen aan de Middenweg zal toenemen door het recreatieverkeer, maar het aantal transportbewegingen door zwaar verkeer zal afnemen wegens beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering. In de toekomst betreft het alleen bestemmingsverkeer voor de camping en de dagrecreatieve voorzieningen.

Door de beëindiging van het legkippenbedrijf zal de milieubelasting op het perceel van de Burgerfarm overigens sterk afnemen. De intensieve agrarische functie is opgeheven.

5.3 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 uitbreiding van de camping vindt plaats binnen de bestaande bebouwing en grondverzet vindt daarbij niet plaats. De functie wordt gewijzigd van agrarisch bedrijfsgebouwen naar recreatieve bebouwing, waarbij geen verschil bestaat met betrekking tot de vereiste bodemkwaliteit. Het is niet nodig om de bodemkwaliteit te onderzoeken bij de verbouwing van de agrarische bedrijfsbebouwing naar recreatieve doeleinden.

5.4 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.

De functie recreatie is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de voorkeursgrenswaarden.

5.5 Luchtverontreiniging

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.

Door de beëindiging van het legkippenbedrijf zal de milieubelasting op het perceel van de Burgerfarm overigens sterk afnemen. Luchtverontreiniging door de uitstoot van fijnstof uit het legkippenbedrijf is geheel verdwenen.

5.5.1 *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.

Bij een recreatiebedrijf speelt luchtkwaliteit alleen een rol door de verkeersbewegingen.

Door de komst van meer recreanten naar het perceel aan de Middenweg 56 zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. Het aantal transportbewegingen met zwaar verkeer nemen echter af door de bedrijfsbeëindiging.

Duidelijk is dat de realisatie van het recreatiebedrijf kan worden aangemerkt als een project dat '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.

5.6 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 Middenweg 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 spoor
- 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
- over het op grote afstand gelegen spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd en de verwachting is dat dit binnen 10 jaar niet zal gaan gebeuren
- het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

5.7 Flora en fauna

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.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van de planlocatie zijn binnen een cirkel van 3 kilometer geen Natura-2000 gebieden gelegen. De externe werking van het plan op een Natura 2000 gebied is dus nihil. De Ringsloot langs de zuidkant van de Schagerwaard maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur / Natuur Netwerk Nederland (NNN). De NNN heeft echter geen externe werking. Gezien de omvang van het plan en de afstand worden negatieve gevolgen niet verwacht.

Soortenbescherming

Indien op een perceel bebouwing wordt gesloopt of nieuwbouw wordt gepleegd, dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen. Bij de sloop dient onder andere rekening gehouden te worden met:

- vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord);
- vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze "lege" nesten zijn jaarrond beschermd.

Het perceel aan de Middenweg is in de huidige situatie bijna geheel bebouwd of ingericht als camping. De uitbreiding van de camping en de aanleg van drie visvijvers vindt plaats op een perceel grasland. Het perceel met gras wordt regelmatig gemaaid. Door de aanwezigheid van een grote oppervlakte bedrijfsbebouwing en het intensieve onderhoud van het perceel is er geen waardevolle flora of fauna op de locatie aanwezig. Op het perceel zullen bovendien geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden waardoor de flora en fauna wordt aangetast.

Gelet op de aard en de omvang van het plan en het huidige gebruik van het perceel, is een inventarisatie op grond van Wet Natuurbescherming niet nodig.

5.8 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan van de Burgerfarm (zie bijlage 3). 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 2016-2012 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.

5.8.1 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.

5.8.2 Waterkwaliteit

Op de planlocatie worden drie visvijvers gerealiseerd worden als onderdeel van de dagrecreatie. Voor het vullen en verversen van de vijvers zal waarschijnlijk water vanuit het naastgelegen oppervlaktewater worden onttrokken. Hiervoor wordt toestemming bij het hoogheemraadschap gevraagd. Het kan zijn dat in periodes van droogte een onttrekkingverbod wordt ingesteld.

Het is belangrijk om de voedselrijkheid van het water in visvijvers de gaten te houden.

Op het moment dat de vis in de vijvers overmatig wordt gevoerd en hiermee het water voedselrijker wordt, zal dit bij lozing van dit water op het naastgelegen oppervlaktewater, een extra belastingbron voor dit oppervlaktewater zijn wat niet wenselijk is.

Mocht er sprake zijn van voedselrijk water dan is het beter om alleen water aan te voeren om het peil in de vijvers op peil te houden en de interne waterkwaliteit te reguleren met een circulatiepomp met filter.

Tevens is het van belang dat, als er exoten in de vijvers worden gehouden, deze vissen en eventueel hun broed niet via een lozingspunt of pomp kunnen ontsnappen naar het oppervlaktewater. Het is niet toegestaan om exoten de mogelijkheid te geven zich om naar het oppervlaktewater te verplaatsen. Deze exoten kunnen schadelijk zijn voor de inheemse soorten en de waterkwaliteit. De initiatiefnemer kan in dergelijke gevallen aansprakelijk worden gesteld voor de verwijdering van deze exoten.

Om te voorkomen dat de vissen kunnen 'ontsnappen' vanuit de visvijvers is het van belang dat er voldoende drooglegging wordt gehanteerd. Bij hevige regenval kunnen de vijvers overstromen en dan zou de vis kunnen ontsnappen.

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 uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

5.9.1 Cultuurhistorie

De Schagerwaard ligt in de Kop van Noord-Holland, een gebied dat lange tijd overheerst werd door de zee en bestaat uit getijdenafzettingen. Achter de duinen van de huidige kustlijn werd door de eeuwen heen afwisselend zeeklei en veen afgezet. De bodem van het gebied rondom de Schagerwaard bestaat dan ook hoofdzakelijk uit zeekleiafzettingen en voormalige stroomgeulen, afgewisseld met hoger gelegen kreekruggen.

Door de grote invloed van de zee vond rond de 10e eeuw bewoning voornamelijk plaats op de hogere plaatsen zoals terpen en stroomruggen. In deze tijd waren er veel meertjes in het gebied, waaronder het later tot Schagerwaard ingepolderde Witsmeer.

In de middeleeuwen nam het inwoneraantal in het gebied toe en ontstond de behoefte zich te beschermen tegen de invallende stormvloeden. Hiertoe werden een groot aantal dijken aangelegd, die later tot één dijk, de Westfrieze Omringdijk, aaneengesloten zijn. Aangezien de dijk nog meermalen doorbrak, bleef men geneigd bewoning te beperken tot de hogere delen. Hierdoor zijn karakteristieke lintdorpen ontstaan.

Rond 1850 (zie bijlage 1) was er sprake van een opvallend open landschap waarbij beplanting met name voorkwam rondom dorpen en boerderijen. De ontsluiting van het gebied is grofmazig en kent, met uitzondering van enkele wegen die polders ontsluiten, een kronkelig verloop. Het gebied was nat, met veel sloten en kleine poldertjes die omringd werden door ringsloten.

Door ruilverkaveling en voortdurende uitbreiding van de bebouwing is dit landschap ingrijpend veranderd. Veel terpen zijn afgegraven en de oorspronkelijke fijnmazige verkaveling van de percelen, is vervangen door een meer rechthoekig en grootschaliger patroon. Tevens werd een samenhangend wegennet gerealiseerd door de aanleg van nieuwe wegen en door vaarwegen om te zetten in verharde wegen.

Tegenwoordig is het gebied rond de Schagerwaard een rationeel verkaveld agrarisch gebied met een open karakter. In de polders is sprake van grote kavels, die grotendeels rationeel zijn ingedeeld. Wel is hierbij rekening gehouden met de historische belijning in het gebied. Duidelijk en prominent in het landschap aanwezig is de Westfrieze Omringdijk (met de bijbehorende wielen) en ook de kleine dorpen vormen duidelijke herkenningspunten in het verder open landschap.

Het perceel aan de Middenweg is gelegen in een gebied met een waardevolle cultuurhistorische verkaveling. Door de uitbreiding van het recreatiebedrijf zal er geen aantasting plaatsvinden van de verkaveling. Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatief effect heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.9.2 Archeologie

Het plangebied is gelegen binnen de Schagerwaard die in 1630 is drooggelegd. Sinds de bedijking en de verkaveling van de polder is de grond in gebruik geweest voor agrarische doeleinden.

Door Archeologie West-Friesland is een advies uitgebracht (zie bijlage 4) over de ontwikkeling van de Burgerfarm op het perceel aan de Middenweg in Dirkshorn. De totale omvang van het bestemmingsplangebied is circa 5 hectare. De geplande bodemingrepen (de visvijvers) zijn echter veel kleiner. Op basis van de lage archeologische verwachting in combinatie met de geringe bodemingrepen is nader archeologisch onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg niet noodzakelijk.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' kan komen te vervallen.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat de Archeologische Werkgroep Schagen en/of Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet, § 5.4, artikel 5.10) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum.

5.10 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 Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn.

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 plan gebied.

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

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' en 'Recreatie – Dagrecreatie' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en zijn 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 5', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Burgerfarm Middenweg 56 (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- het wijzigen van de agrarische bestemming op de locatie naar verblijfs- en dagrecreatie;
- het uitbreiden van de camping naar 50 standplaatsen en 10 camperplaatsen;
- het uitbreiden van de camping met 70 parkeerplaatsen
- het aanleggen van drie visvijvers;

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

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn vervangt op deze locatie het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Harenkarspel'.

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 'Recreatie – Verblijfsrecreatie', 'Recreatie – Dagrecreatie' en 'Waarde – Archeologie 5'. 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 Burgerfarm Middenweg 56 Dirkshorn 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.

Het ontwikkelen van de Burgerfarm aan de Middenweg 56 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 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het vooroverleg heeft Provincie Noord-Holland een tweetal opmerkingen gemaakt:

- In de regels is het begrip recreatiewoning gedefinieerd. Het plan maakt deze functie evenwel niet mogelijk.
- Permanente bewoning van de kampeermiddelen ware in de gebruiksbepaling als verboden gebruik te benoemen. Graag artikel 3.4 “Specifieke gebruiksregels” in deze zin aanvullen.

De bovenstaande opmerkingen zijn in de regels van het plan verwerkt.

Ook het hoogheemraadschap heeft in het kader van het vooroverleg een aantal opmerkingen gemaakt en dit betreft voornamelijk de waterkwaliteit:

- Voor het vullen en verversen van de vijvers zal waarschijnlijk water vanuit het naastgelegen oppervlaktewater worden onttrokken. Hiervoor wordt toestemming bij

het hoogheemraadschap gevraagd. Het kan zijn dat in periodes van droogte een onttrekkingverbod wordt ingesteld.

- Het is belangrijk om de voedselrijkheid van het water in visvijvers de gaten te houden. Op het moment dat de vis in de vijvers overmatig wordt gevoerd en hiermee het water voedselrijker wordt, zal dit bij lozing van dit water op het naastgelegen oppervlaktewater, een extra belastingbron voor dit oppervlaktewater zijn wat niet wenselijk is. Mocht er sprake zijn van voedselrijk water dan is het beter om alleen water aan te voeren om het peil in de vijvers op peil te houden en de interne waterkwaliteit te reguleren met een circulatiepomp met filter.
- Tevens is het van belang dat, als er exoten in de vijvers worden gehouden, deze vissen en eventueel hun broed niet via een lozingspunt of pomp kunnen ontsnappen naar het oppervlaktewater. Het is niet toegestaan om exoten de mogelijkheid te geven zich om naar het oppervlaktewater te verplaatsen. Deze exoten kunnen schadelijk zijn voor de inheemse soorten en de waterkwaliteit. De initiatiefnemer kan in dergelijke gevallen aansprakelijk worden gesteld voor de verwijdering van deze exoten.
- Om te voorkomen dat de vissen kunnen 'ontsnappen' vanuit de visvijvers is het van belang dat er voldoende drooglegging wordt gehanteerd. Bij hevige regenval kunnen de vijvers overstromen en dan zou de vis kunnen ontsnappen.

De bovenstaande opmerkingen zijn in de toelichting van het plan verwerkt.

7.2.2 Zienswijzen

Het (ontwerp)bestemmingsplan van de Burgerfarm heeft van 8 augustus tot met 19 september gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.