

Nota beantwoording overlegreacties Voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen

Bejo Zaden B.V. heeft de behoefte aan een uitbreiding van het areaal aan kassen en gebouwen ten behoeve van het zaadveredelingsbedrijf. Hiervoor is het noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen. Dit heeft geleid tot het voorontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen. Het voorontwerp is toegezonden naar verschillende overleginstanties.

Verschillende instanties hebben een reactie ingediend. Hieronder worden de overlegreacties samengevat (*cursief*) en van een beantwoording voorzien. Vervolgens is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Beantwoording overlegreacties

1. Gasunie

1.1 Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt en dat daarmee de leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2. PWN

2.1 Er wordt door PWN voldoende ruimte gevraagd in openbare grond voor het ondergrondse verkeer.

Beantwoording: De uitbreiding van Bejo Zaden B.V. zal in zijn geheel op eigen grond worden gerealiseerd.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.2 Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast.

Beantwoording: Bij de uitwerking van de uitbreiding zal rekening worden gehouden met de reactie van PWN.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.3 Aandacht wordt gevraagd voor het standaarddocument VANN. Dit document is door nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden.

Beantwoording: Bij de uitwerking van de uitbreiding zal rekening worden gehouden met de reactie van PWN.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4 In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Beantwoording: Bij de uitwerking van de uitbreiding zal rekening worden gehouden met de reactie van PWN.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

3. Provincie Noord-Holland

- 3.1 *De noodzaak tot uitbreiding van Bejo Zaden is voldoende onderbouwd; vindt plaats in een zaadveredelings-concentratiegebied en voldoet daarom aan de eisen vanuit de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)*

Beantwoording: De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

- 3.2 *De gewenste uitbreiding moet voldoen aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit. De ARO heeft zich positief uitgelaten over het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van het advies van de ARO over het effect van de huidige en toekomstige vestigingen en uitbreidingen van zaadveredelingsbedrijven wordt verzocht om een integrale visie op te stellen voor alle nu bekende grote uitbreidingsplannen om te komen tot een goede inrichtingsvisie van dit gebied en de bescherming van de nog aanwezige zicht lijnen en landschappelijke elementen. De provincie is van mening dat is voldaan aan de in de PRV opgenomen afwijkingseisen voor verstedelijking van het landelijk gebied. De provincie kan dan ook instemmen met het voorontwerp.*

Beantwoording: De gewenste uitbreiding op zich is positief beoordeeld. Over het opstellen van een integrale visie wordt nagedacht, maar heeft op dit moment geen invloed op dit bestemmingsplan, maar meer voor mogelijke uitbreidingen en ontwikkelingen in de toekomst in dit gebied. Wij zijn blij dat de provincie kan instemmen met het voorontwerp.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- 4.1 *Voorgesteld wordt om in de toelichting in alinea 4.3 Water – Onderzoek/Wateradvies de tekst iets aan te passen.*

Beantwoording: De tekst zal worden aangepast zoals voorgesteld. Het gaat slechts om een vrij geringe aanpassing en tast de inhoud van het plan niet aan.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt tot een kleine, tekstuele aanpassing in de toelichting.

- 4.2 *Voor het HHNK is niet duidelijk waarom een compensatie van 5% wordt beschreven en geen 10% voor 'de oppervlakte erf tussen kassen' in figuur 9 van de toelichting. Als sprake is van halfverharding/waterdoorlatende verharding, dan is dit verklaarbaar. Als het geheel wordt verhard, dient een compensatie van 10% te worden aangehouden.*

Beantwoording: De zone 'oppervlakte erf tussen kassen' betreft een zone die in het stedenbouwkundig plan is aangemerkt om er bijvoorbeeld containers voor opslag te plaatsen en er waterbassins in te richten. Dit gebied wordt niet in zijn geheel verhard. Vandaar dat met een compensatiepercentage van 5% is gewerkt.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

- 4.3 *In de bijlage van de toelichting mist het digitale wateradvies (indiening watertoets en verkregen wateradvies). Verzocht wordt deze toe te voegen.*

Beantwoording: De ontbrekende stukken worden toegevoegd in de bijlage van de toelichting.

Conclusie overlegreactie: De ontbrekende stukken worden toegevoegd in de bijlage

- 4.4 *Op het gebied van de gebiedsbeschrijving wordt voorgesteld om de tekst aan te vullen op het gebied van de aanwezige peilgebieden en de gevolgen daarvan.*

Beantwoording: De alinea met betrekking tot de gebiedsbeschrijving zal worden aangevuld op de opmerking van het hoogheemradschap.

4.5 Verzocht wordt om compensatiepercentage dat met elkaar is afgesproken in een mail van 8 februari 2016 mee te nemen in de waterparagraaf.

Beantwoording: De tekst zal worden aangepast/aangescherpt.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt tot een tekstuele aanpassing van het bestemmingsplan

4.6 Op de papieren verbeelding staat de GBKN-ondergrond ook getekend. Hierop zijn een heel aantal dammen zichtbaar. Gevraagd wordt of al deze dammen blijven bestaan.

Beantwoording: Er zullen in totaal twee dammen komen in de nieuwe situatie. De overige dammen zullen worden verwijderd.

Conclusie overlegreactie: De reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

Paul Visser

Van: Hoogeveen K. <K.Hoogeveen@gasunie.nl>
Verzonden: vrijdag 18 maart 2016 11:23
Aan: Paul Visser
Onderwerp: RE: Vooroveleg 3.1.1 Bro Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen

Geachte heer Visser,

Bij e-mailbericht van 16 maart 2016 hebben wij het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Ter informatie wijzen wij u erop dat met ingang van 1 januari 2016 delen van de eigendommen van Gasunie Transport Services B.V. onder algemene titel overgegaan zijn naar Gasunie Grid Services B.V. Deze reactie wordt namens beiden (verder: Gasunie) ingediend, ieder voor zover het zijn bevoegdheden betreft. Alle correspondentie kan plaatsvinden via het postadres van Gasunie Transport Services B.V.

Met vriendelijke groet,

K. Hoogeveen
Administratief medewerker Juridische zaken

E: K.Hoogeveen@gasunie.nl
T: +31 252 74 5190
M: +31 6 1026 9504

Omgevingsmanagement West

Van: Paul Visser [<mailto:Paul.Visser@schagen.nl>]
Verzonden: woensdag 16 maart 2016 9:32
Aan: Paul Visser
CC: 'ro-info@noord-holland.nl'; 'info@hhnk.nl'; 'info@cultureelerfgoed.nl'; 'pwn@pwn.nl'; Alg. Postbus RO_West; 'ro.loket@liander.nl'; 'orderintakeplan@kpn.com'; 'info@veiligheidsregio-nhn.nl'; 'tpzutt@quicknet.nl'
Onderwerp: Vooroveleg 3.1.1 Bro Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen

Geachte heer, mevrouw,

In het kader van het wettelijk partneroverleg (artikel 3.1.1 Bro) stuur ik u straks vanwege de grootte van de bestanden via 'filesender' het voorontwerpbestemmingsplan "Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen" voor de percelen nabij Trambaan 2 in Warmenhuizen toe. Het bestemmingsplan is opgesteld in het kader van de gewenste uitbreiding van Bejo Zaden, een wereldwijd opererend zaadveredelingsbedrijf. De gewenste uitbreiding past voor een klein deel niet binnen een wijzigingsbevoegdheid uit het nu geldende bestemmingsplan.

U kunt uw overlegreactie mailen aan paul.visser@schagen.nl of per post richten aan het college van burgemeester en wethouders, Postbus 8, 1740 AA Schagen.

Graag uw reactie vóór 14 april 2016.

Met vriendelijke groet,

Paul Visser
Beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening
Gemeente Schagen

Paul Visser
Beleidsmedewerker RO



Bezoekadres: Laan 19, 1741 EA Schagen
Postadres: Postbus 8, 1740 AA Schagen
Tel.: (0224) 210 400
Fax: (0224) 210 455



Bespaar papier - Is het echt nodig om deze e-mail te printen?

Disclaimer:

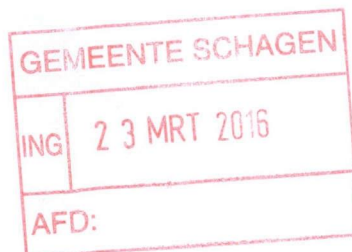
Informatie verzonden met dit e-mailbericht kan vertrouwelijk zijn en is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien deze informatie niet voor u bestemd is, wilt u dan de afzender berichten en dit document uit uw bestanden verwijderen? De gemeente Schagen sluit het gebruik van e-mail uitdrukkelijk uit voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen.

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.



Stuknummer: 16.029450

Burgemeester en wethouders van Schagen
T.a.v. de heer P. Visser
Postbus 8
1740 AA SCHAGEN

**Hoofdkantoor**

Bezoekadres:
Rijksweg 501
1991 AS Velsbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
@pwnwater Natuur

Bijlage(n)

1

Datum
22-03-2016

Ons kenmerk
UHZV-2-1640

Uw kenmerk

Telefoonnr.
06 – 53978378

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen voor de percelen nabij Trambaan 2 in Warmenhuizen

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Bejo Zaden Warmenhuizen voor de percelen nabij Trambaan 2 in Warmenhuizen geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06 – 53978378.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

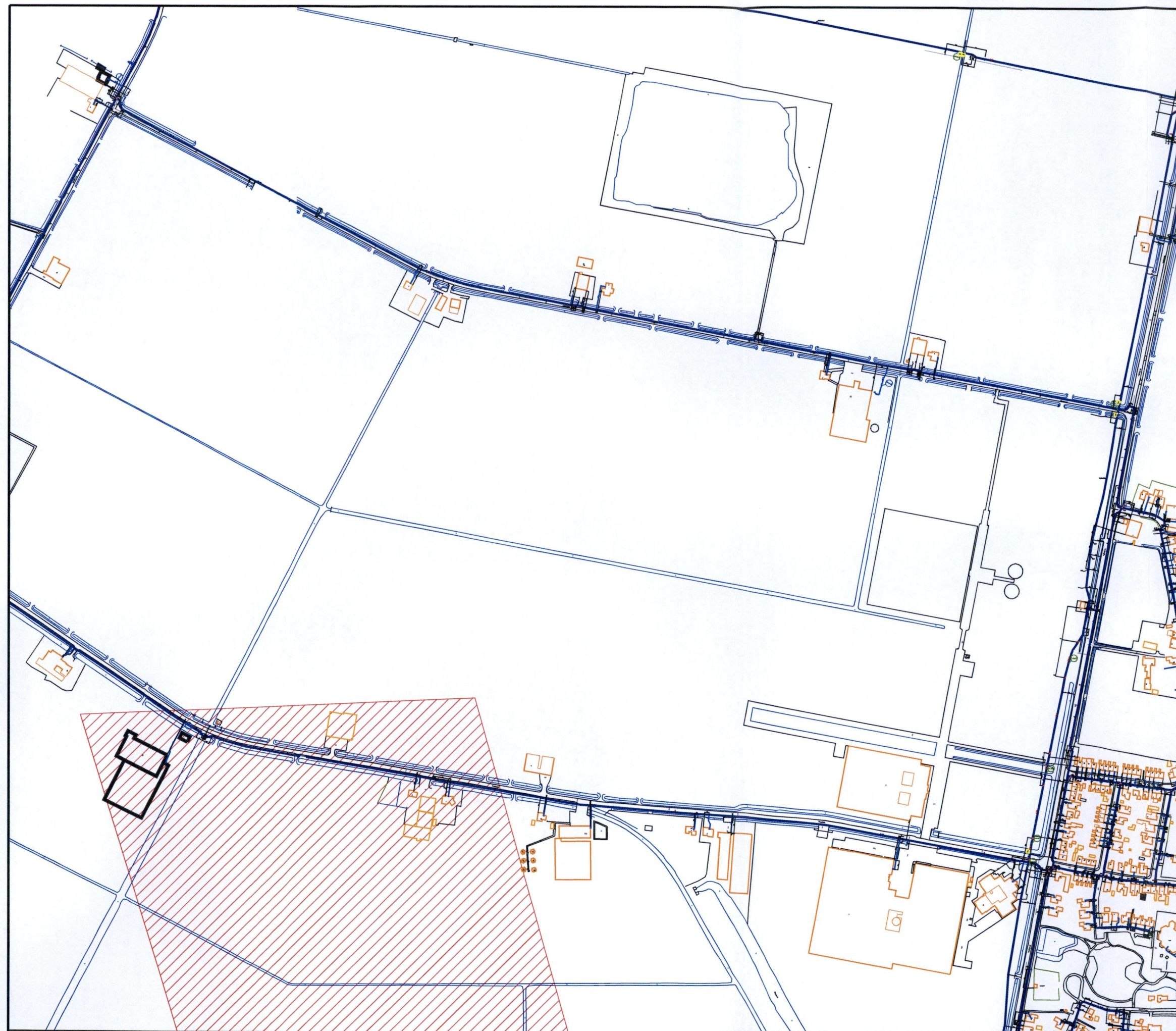
Bijgaand sturen wij u een revisietekening.

Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bruinekool', with a stylized flourish at the end.

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken



X 111209 m
Y 527982 m



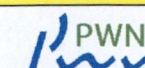
Legenda (Water)

- Water Leidingen [Water]**
- Leiding.B Aansluitleiding - Aansluitleiding
 - Leiding.B Distributieleiding - Drinkwater
 - Leiding.B Transportleiding - Drinkwater
 - Abs Def Leiding Tekst.B Label - Transportleiding TN ZW
 - Abs Def Leiding Tekst.B Label - Distributieleiding DN VW
 - Abs Def Leiding Tekst.B Label - Aansluitleiding AN AW
 - Mantelbuis.B Middellijn In Bedrijf - Bezet
 - Mantelbuis.B Vlak In Bedrijf - Bezet
- Water Leiding Inbouwdelen [Water]**
- Afsluiter.B Distributiepunt - Schuifafsluiter open
 - Abs Def Afsluiter.B Nummer
 - Afsluiter.B Transportpunt - Vlinderklep open
 - Aftakking.B Distributiepunt links - Aanboorpunt
 - Aftakking.B Distributiepunt links - Afsluitbaar zadel
 - Aftakking.B Distributiepunt links - T-Stuk
 - Aftakking.B Distributiepunt links - Afsluitbaar zadel SWIC
 - Aftakking.B Transportpunt links - T-Stuk
 - Brandkraan.B Distributiepunt
 - Brandkraan.B Distributiepunt - Nee
 - Abs Def Brandkraan.B Label
 - Eindkap.B Distributiepunt
 - Leidingcomponent.B Distributiepunt
 - Leidingcomponent.B Distributiepunt - Propstuk
 - Leidingcomponent.B Transportpunt
 - Leidingcomponent.B Transportpunt - Propstuk
 - Ontluchting.B Transportpunt
 - Overgang.B Aansluitingspunt - Aansluitleiding
 - Overgang.B Transportpunt
 - Verloop.B Aansluitingspunt - Aansluitleiding
 - Verloop.B Distributiepunt
- Water Overige [Water]**
- Abs Def Dekking.B Label
 - Dekking.B Start - Bedekking
 - Markering.Punt - Duikermarkering
 - Schets.Positie - Leiding
 - Schets.Positie - Gestuurde boring AN

Legenda (Klos)

DE WERKELIJKE LIGGING VAN DE LEIDING DIEN
DOOR HET GRAVEN VAN PROEFSLEUVEN TE
WORDEN VASTGESTELD.
(ZIE BIJLAGE II VAN DE CROW - RICHTLIJN
ZORGVULDIG GRAAFPROCES)

SCHAAL : 1:5000 A3



DATUM : 21/03/2016

GEbruiker : wilm1

HOOFDKANTOOR
RIJKSWEG 501
1991AS VELSERBROEK

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Schagen
Postbus 8
1740 AA SCHAGEN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

P.J.P. Ruber

BEL/RI

Doorkiesnummer 023 5143321

ruberp@noord-holland.nl

1 | 3

Betreft: bestemmingsplan Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen

Verzenddatum

Geacht college,

Kenmerk

785738 /796576

Uw kenmerk

Op 17 maart 2016 ontvingen wij uw voorontwerp bestemmingsplan
Uitbreiding Bejo Zaden in het kader van het art 3.1.1 Bro vooroverleg.

Wij beoordelen dit plan op basis van artikel 26 (nut en noodzaak) en
artikel 15 (ruimtelijke kwaliteit) van de Provinciale Ruimtelijke
Verordening (PRV).

Nut en Noodzaak

Bejo Zaden is een van de grootste zaadveredelaars ter wereld.
De bedrijfsbebouwing bestaat voornamelijk uit teeltkassen, laboratoria
en (kleine) kantoren. Bejo Zaden maakt deel uit van de Seed Valley, een
samenwerkingsverband van bedrijven in Noord-Holland dat zich
bezighoudt met bloembollen en tuinbouwproducten.
Thans bestaat behoefte aan de uitbreiding van het areaal aan kassen en
gebouwen ten behoeve van dit zaadveredelingsbedrijf, mede omdat
Bejo Zaden de veredelingskassen op het bedrijventerrein Oudevaart wil
verplaatsen naar de bedrijfslocatie in Warmenhuizen. Daarnaast
verwacht Bejo Zaden de komende 10 jaar een omzetverdubbeling.

De voorgestane uitbreiding wordt voorzien op de in eigendom zijnde
gronden aan de noordzijde van de Trambaan in een gebied dat
ongeveer 17 ha beslaat. Het gaat hierbij om drie grote
kassencomplexen.

Het gebied rond Warmenhuizen en Tuitjenhorn is in onze Structuurvisie
en in de PRV als "zaadveredelingsconcentratiegebied Seed Valley"

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl

aangegeven. Artikel 26d bepaalt, dat nieuwe zaadveredelingsbedrijven uitsluitend gevestigd mogen worden in een zaadveredelings-concentratiegebied.

In artikel 26d onder 4 van de PRV is voorts bepaald, dat voor het agrarisch bouwperceel van een zaadveredelingsbedrijf geen maximale omvang geldt.

De noodzaak tot uitbreiding van Bejo Zaden is voldoende onderbouwd; vindt plaats in een zaadveredelings- concentratiegebied en voldoet daarom aan deze eisen vanuit de PRV.

Ruimtelijke Kwaliteit

Artikel 15 PRV bepaalt, dat tevens voldaan moet worden aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit.

Wij hebben de uitbreiding van Bejo Zaden voor een advies over de ruimtelijke kwaliteit geagendeerd voor de vergadering van de ARO van 18 augustus 2015.

Het advies van de ARO luidde als volgt:

De ARO is positief over het beeldkwaliteitsplan en de ruimtelijke onderbouwing van de uitbreiding van het bedrijf. Het zelfbewustzijn van het bedrijf en de manier waarop dit in de ruimtelijke uitwerking tot uiting komt worden gewaardeerd. Door nog iets meer te investeren in de ruimtelijke inpassing, kan het ontwerp op een aantal punten nog aan kwaliteit winnen. Verder wordt richting gemeente en provincie geadviseerd om goed te kijken naar wat het totaal aan uitbreidingen van dit soort bedrijven in deze omgeving betekent en hierbij de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid goed in de gaten te blijven houden.

Uw gemeente heeft aangegeven dat de waterstructuur aan de westzijde en zuidzijde fors verbreed wordt waardoor een (nog) betere landschappelijke inpassing ontstaat.

Naar aanleiding van het advies van de ARO over het effect van de huidige en toekomstige vestigingen en uitbreidingen van zaadveredelingsbedrijven verzoeken wij u om een integrale visie op te stellen voor alle nu bekende grote uitbreidingsplannen (waaronder ook B4 AGRO, vlak ten noorden van Bejo) om te komen tot een goede inrichtingsvisie van dit gebied en de bescherming van de nog aanwezige zichtlijnen en landschappelijke elementen. Dit maakt de beoordeling van toekomstige uitbreidingsplannen, waar het gaat om de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing, eenduidiger en makkelijker. De inrichtingsvisie zal duidelijk kunnen maken waar in het gebied Warmenhuizen – Tuitjenhorn de openheid van het landschap en andere landschapskenmerken behouden kunnen blijven.

Gezien het voorgaande menen wij dat is voldaan aan de in de PRV opgenomen afwijkingseisen voor verstedelijking van het landelijk gebied. Wij kunnen dan ook met het voorontwerp instemmen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Inrichting
mw. drs. B.P. van Beekvelt

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

Van: Dubbeld, Mara <M.Dubbeld@hhnk.nl>
Verzonden: dinsdag 19 april 2016 11:25
Aan: Paul Visser
Onderwerp: Reactie Vooroverleg 3.1.1 Bro Uitbreiding Bejo Zaden
Bijlagen: compensatieberekening Bejo Zaden (Geregistreerd in MyCorsa: 16.0007085)

Geachte heer Visser, beste Paul,

In het kader van het wettelijk vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, heb je het hoogheemraadschap per e-mail van 17 maart 2016 (geregistreerd als 16.0015317) om een reactie gevraagd op het voorontwerpbestemmingsplan 'Uitbreiding Bejo Zaden Warmenhuizen'.

Dit betreft de uitbreiding van het zaadveredelingsbedrijf met kassen, bedrijfsgebouwen en bestrating, op de grotendeels onbebouwde percelen ter hoogte van de Trambaan 2 in Warmenhuizen.

Het verzoek was om voor 14 april 2016 te reageren. Helaas is mij dat niet gelukt. Ik zou je willen vragen om onderstaande reactie evengoed nog mee te nemen in de verdere procedure. Hopelijk is dit mogelijk.

Ik heb het bestemmingsplan doorgenomen en dit geeft ons aanleiding om te reageren.

Allereerst wil ik opmerken dat het plan een zeer uitgebreide en heldere toelichting bevat.

Het door het hoogheemraadschap uitgebrachte wateradvies is grotendeels een op een overgenomen in paragraaf 4.3 in de toelichting.

Ik zou u willen vragen om onderstaande punten gewijzigd in de toelichting op te nemen. Ook is er nog een punt van aandacht wat betreft de verbeelding.

Toelichting

4.3 Water – Onderzoek/Wateradvies

Gesteld wordt dat: *"Op basis van de digitale watertoets een 'normale procedure' gevolgd moet worden. Beschreven is dat dit onder meer het gevolg is van het betrekken van de twee watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied die als primaire waterlopen worden aangemerkt. Daarnaast is de Trambaan aan de zuidzijde van het plangebied in kadastraal eigendom bij HHNK".*

Graag zien wij dit als volgt gewijzigd: *"...Dit is onder meer het gevolg van de aanzienlijke toename aan verhard oppervlak en het betrekken van de twee watergangen aan de noord- en westzijde van het plangebied die als primaire waterlopen worden aangemerkt. Daarnaast zijn de wegsloot ten noorden van de Trambaan en de twee primaire waterlopen, kadastraal in eigendom van HHNK".*

Tevens wordt in figuur 9 'watercompensatie vanwege het planvoornemen' aangegeven dat de 'oppervlakte erf tussen kassen', voor 5% compensatie beschreven. Niet duidelijk is waarom dit voor 5% en niet voor 10% is opgenomen. Mocht er sprake zijn van halfverharding/waterdoorlatende verharding, dan is dit verklaarbaar. Ik zou u dan willen vragen om dit ook zodanig op te nemen. Mocht de oppervlakte volledig verhard worden, dan dient het compensatiepercentage van 10% aangehouden te worden.

Gesteld wordt dat HHNK per e-mail van 29 september 2015 op de voorgenomen plannen heeft gereageerd. Deze reactie is het aanvullende wateradvies, wat tezamen met het digitale advies van 20 maart 2015, het volledige wateradvies vormt.

Bijlage 2 van de toelichting omvat enkel het aanvullende wateradvies. Om het volledige wateradvies te hebben, dient hierbij ook het digitale wateradvies opgenomen te worden.

4.3 Water - Gebiedsbeschrijving

Gesteld wordt dat geadviseerd wordt om bij voorkeur niet lager dan -2,00 m NAP te bouwen om toekomstige problemen met grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Dit is afkomstig uit het aanvullende wateradvies van 29 september 2015. Dit vloeit voort uit het aanhouden van een bepaalde mate van drooglegging ten opzichte van het waterpeil. Echter, aangezien het hier om het bouwen in twee peilgebieden gaat, dient met beiden peilen rekening gehouden te worden. Dit is niet beschreven in het aanvullende wateradvies. Het is aan te bevelen om dit onderdeel aan te vullen met een strekking dat er rekening gehouden moet worden met het positioneren van de kwetsbare functies binnen het plangebied in relatie tot mogelijke peilstijging en wateroverlast.

4.3 Water – Waterkwantiteit

In de derde paragraaf wordt aangegeven dat het compensatiepercentage nog door HHNK wordt nagezonden. Dit is inmiddels per e-mail van 8 februari 2016 toegezonden aan de heer Van der Ploeg van BugelHajema en in cc aan de gemeente. Ik zou u willen vragen dit onderdeel aan te vullen met de informatie uit deze e-mail. Voor de volledigheid is deze e-mail als bijlage bij deze mail gevoegd.

Tevens wordt in de laatste zin aangegeven dat 'over de verdere invulling en uitvoering hiervan overleg met HHNK wordt gevoerd'. Ik neem aan dat dit gaat over de verdere invulling en uitvoering van de benodigde watercompensatie. Ik zou u willen vragen dit op deze wijze te verduidelijken en ook toe te voegen dat dit als doel heeft om een zo optimaal mogelijke waterhuishoudkundige situatie te realiseren waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot negatieve invloeden op het watersysteem. Ik ga er uiteraard vanuit dat in een vroegtijdig stadium contact met het hoogheemraadschap opgenomen zal worden om deze situatie verder uit te werken.

Verbeelding

Op de verbeelding staat op twee locaties de aanduiding 'ontsluiting' (OS). Ik ga er vanuit dat dit de nieuwe ontsluitingen zijn vanaf de Trambaan voor de locatie.

Echter, de gbkn ondergrond laat ook nog de bestaande ontsluitingen zien. In totaal staan er 9 ontsluitingen in welke vorm dan ook, op de verbeelding aangegeven.

Ik ga er vanuit dat de locatie dusdanig ontwikkeld zal worden dat de bestaande ontsluitingen/dammen verwijderd zullen worden en de 2 nieuwe ontsluitingen gerealiseerd zullen worden.

Voor een goede werking van het watersysteem is het van belang dat de hoeveelheid obstakels in het water zoveel mogelijk wordt beperkt. Het heeft niet onze voorkeur dat er zoveel ontsluitingen in de vorm van dammen aanwezig zijn.

Mocht de wens zijn om alle ontsluitingen te hanteren, dan verzoek ik de initiatiefnemer om hier vroegtijdig contact over op te nemen.

Tot slot

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, aanleg verharding ≥ 800 m², waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig. Men dient rekening te houden met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid. Informatie hierover en de benodigde aanvraagformulieren zijn te raadplegen op onze internetsite www.hhnk.nl. Ruim voordat de initiatiefnemer van plan is met de werkzaamheden te beginnen wordt geadviseerd om hiervoor contact op te nemen met cluster Vergunningen van het hoogheemraadschap.

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk om ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag reactie op bovenstaande aspecten en een exemplaar van het ontwerp, definitieve en vastgestelde plan.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik dit uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

Mara Dubbeld
Regioadviseur

Afdeling Watersystemen



Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:

Bevelandseweg 1, Heerhugowaard

Postadres:

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

t. 072 582 8417

e. m.dubbeld@hhnk.nl

w. www.hhnk.nl



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

Van: Dubbeld, Mara <M.Dubbeld@hhnk.nl>
Verzonden: maandag 8 februari 2016 13:45
Aan: 'Jan-Ale van der Ploeg'; 'Mischa Teensma'
CC: Paul Visser
Onderwerp: compensatieberekening Bejo Zaden (Geregistreerd in MyCorsa: 16.0007085)
Bijlagen: Beeldkwaliteitsplan Bejo Zaden 2015-07-08.pdf

Goedemiddag Jan-Ale en Mischa,

Naar aanleiding van de ontwikkelingen bij Bejo Zaden aan de Trambaan 4-6 in Warmenhuizen, het volgende. Bejo Zaden heeft de wens om op een onbebouwde locatie aan de Trambaan nieuwe kassen met bijbehorende voorzieningen te realiseren.

Dit betreft een omvang van ongeveer 13 hectare.

Hiervoor wordt ook een ruimtelijke procedure doorlopen.

Een onderdeel van deze ontwikkeling is het doen van de watertoets en het verwerken van deze informatie in de waterparagraaf van het bestemmingsplan.

Op 20 maart 2015 heeft u de digitale watertoets ingediend. Wegens problemen met het verzenden van deze informatie naar het hoogheemraadschap, hebben wij hier pas eind september 2015 inhoudelijk op kunnen reageren.

Hierbij is aangegeven dat het compensatiepercentage nog berekend moest worden en nagezonden zou worden.

Compensatie

Gezien de grootte van de ontwikkeling en de toename van verharding op de locatie (waarbij sprake is van versnelde afvoer naar het oppervlaktewater), van maximaal 13 hectare, is een maatwerkberekening gemaakt voor het compensatiepercentage.

Hierbij is een hydrologisch model gemaakt van het gebied waaruit het benodigde compensatiepercentage is berekend. Dit betekent dat dit percentage van de toename aan verhard oppervlak wat versneld tot afvoer op het watersysteem komt, gecompenseerd dient te worden in extra waterberging binnen het huidige watersysteem. Dit om te zorgen dat er geen verslechtering van het watersysteem optreedt door de ontwikkeling.

Dit compensatiepercentage is berekend op 15%. Dit is ook tijdens het overleg van 18 december 2015 besproken. Een aantal jaren geleden is er overleg over dit initiatief geweest en hierbij is een compensatiepercentage van 10% gecommuniceerd. Dit is berekend met een ander soort tool welke minder geschikt is voor een dergelijk grote ontwikkeling.

Ik heb tijdens het overleg van 18 december aangegeven dat ik hier intern nog een tegenberekening op zal laten uitvoeren. Helaas is dit wegens omstandigheden nog niet gebeurd.

Wel heb ik de situatie intern besproken en voorgelegd.

Gezien het feit dat er in een eerder stadium een ander percentage is gecommuniceerd en de polder Geestmerambacht een dusdanig grote polder betreft waarbij wordt ingeschat dat dit niet tot een overlastsituatie zal leiden, gaan wij akkoord met het in het plan verwerkte compensatiepercentage van 10%.

Wel dient op voorhand afstemming te zijn over op welke wijze de compensatie waar gerealiseerd zal worden om dit zo efficiënt mogelijk uit te voeren.

Tevens kan het zijn dat er bepaalde kunstwerken aangepast zullen moeten worden bij verbreding van bepaalde waterlopen.

Graag gaan wij te zijner tijd met u in overleg om de waterhuishouding verder uit te werken.

Watervergunning

Voor de toename aan verharding en de uit te voeren compensatie met mogelijk kunstwerken dient u een watervergunning aan te vragen.

De informatie hierover en de wijze van aanvragen kunt u vinden via onze website: www.hhnk.nl, onder de noemer 'Vergunning aanvragen'.

Voor de volledigheid stuur ik deze mail ook in cc aan Paul Visser van gemeente Schagen.

Mochten er op voorhand nog vragen zijn of wilt u nog informatie dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Mara Dubbeld
Regioadviseur

Afdeling Watersystemen



Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:

Bevelandseweg 1, Heerhugowaard

Postadres:

Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard

t. 072 582 8417

e. m.dubbeld@hhnk.nl

w. www.hhnk.nl