

Belkmerweg 113a, Sint Maartensvlotbrug

Wijzigingsplan

projectnummer	1218
status	Ontwerp
datum	13 april 2023

Inhoudsopgave

TOELICHTING	4
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Noodzaak uitbreiding	9
2.2.2 Landschappelijke inpassing	9
2.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid	12
3 Beleid	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020	14
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Omgevingsvisie Schagen	14
3.4.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit	15
3.4.3 Conclusie gemeentelijk beleid	15
3.5 Conclusie beleidskader	15
4 Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1 Cultuurhistorie en archeologie	16
4.2 Bodemkwaliteit	16
4.3 Water	17
4.4 Natuur	17
4.5 Bedrijven en milieuzonering	18
4.6 Verkeer en parkeren	19
4.7 Geluid	20
4.8 Luchtkwaliteit	20
4.9 Externe veiligheid	21
4.10 M.e.r.-beoordeling	21
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	22
5 Juridische planbeschrijving	23
5.1 Algemeen	23
5.2 Planregels	23
6 Financiële uitvoerbaarheid	25
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	26

7.2	Procedure.....	26
-----	----------------	----

REGELS Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 3	Algemene regels.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Vriend Tulips BV en Vriend Calla BV exploiteren op de locatie Belkmerweg 113a te Sint Maartensvlotbrug een bloembollenkwekerij. Het huidige agrarisch bouwvlak dat is opgenomen in het geldende bestemmingsplan, biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste toekomstige ontwikkeling.

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan het onder voorwaarden mogelijk is om het bouwvlak te vergroten naar maximaal 2 hectare. In het onderhavige wijzigingsplan wordt de gewenste ontwikkeling gemotiveerd en wordt ingegaan op deze voorwaarden.

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, bijbehorende regels en de toelichting. Het wijzigingsplan gaat deel uit maken van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (het moederplan).

1.2 Ligging plangebied

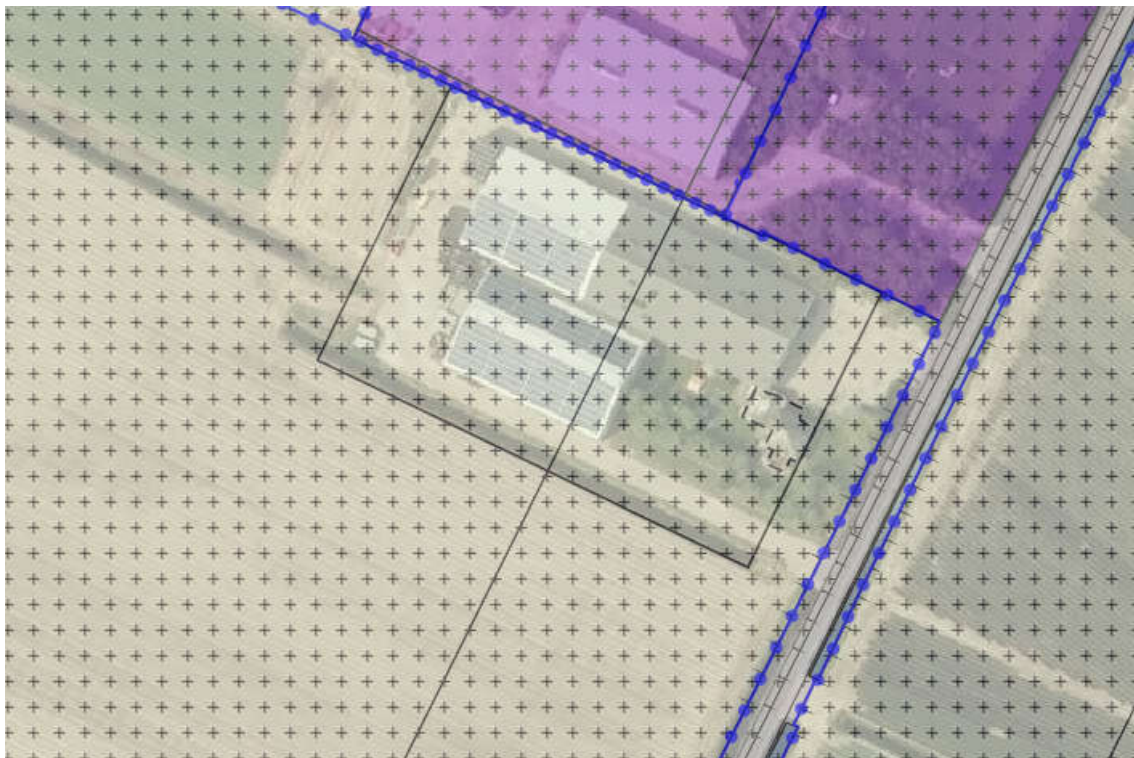
De locatie ligt ten noorden van de kern Sint Maartensvlotbrug en ten zuiden van De Stolpen. Op afbeelding 1.1 is de begrenzing van het plangebied weergegeven. Deze begrenzing is gelijk aan het gewenste agrarisch bouwvlak.



Afbeelding 1.1: Luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe', door de gemeenteraad vastgesteld op 18 mei 2016. De gronden van het besluitgebied hebben de bestemming Agrarisch. Het bouwvlak is één hectare groot. De bedrijfswoning is aangeduid als 'plattelandswoning' als gevolg van het voorgaande gebruik. De gronden hebben tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (oostzijde) en 'Waarde – Archeologie 6 (westzijde). Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied'.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In artikel 3.8.4 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een agrarisch bouwvlak kan worden vergroot, met dien verstande dat:

- a. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan voor veehouderijbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij';
- b. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- c. uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
- d. aan vergroting van het bouwvlak uitsluitend wordt meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast;
- e. het beplantingsplan zoals genoemd onder d dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te zijn gerealiseerd;
- f. de vergroting van het bouwvlak milieuhygiënisch inpasbaar is;
- g. is aangetoond dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

In paragraaf 2.2 is ingegaan op de bovenstaande voorwaarden.

In aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe geldt ter plaatse van de projectlocatie ook het parapluplan Parkeren (vastgesteld op 7 november 2017) en het Paraplu-omgevingsplan 1e tranche (vastgesteld op 30 juni 2020).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven, waarbij tevens de voorwaarden voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid op deze locatie worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De bedrijven Vriend Tulips BV en Vriend Calla BV zijn familiebedrijven (vader, moeder en zoon), van oorsprong uit West-Friesland. De bedrijfsvoering bestaat uit de teelt en het verhandelen van bloembollen in de gewassen Tulp en Calla. Het bedrijf heeft zich in 2019 op de locatie aan de Belkmerweg 113a in Sint Maartensvlotbrug gevestigd. De aanwezige schuur is als gevolg van bedrijfsbeëindiging van de vorige eigenaren leeg komen te staan. De locatie ligt binnen het aangewezen bollenconcentratiegebied.

Behoefte aan extra ruimte

Het bloembollenbedrijf beschikt over circa 65 hectare eigen grond. De teeltoppervlakte voor de tulpen is circa 43 hectare maar door toenemende vraag sterk groeiende. Afgelopen jaren bestond de groei gemiddeld uit 10 tot 15% per jaar. Door een blijvende toename in vraag, groeit het bedrijf door. Deze vraag ligt voornamelijk in de exportmarkt. Het bedrijf ervaart nu al knelpunten in efficiëntie en opslagcapaciteit.

De teeltoppervlakte van de calla's is circa 15 hectare. Ook in de calla's is er veel vraag naar de producten van Vriend. Ook hier is de groei in areaal stevig. Calla is in de wereld een uniek product. Dit komt voornamelijk door de teelteigenschappen waarvoor de duinzandgrond zich bij uitstek leent. Groei in de vraag ligt hier voornamelijk in de binnenlandse broeierij maar zeker ook bij de export.

Door middel van een nauwe samenwerking met de afzet in broeierij en export is Vriend in staat de komende jaren sterk door te groeien. Door de groei in de afgelopen periode is er onvoldoende ruimte om de bollen van het bedrijf op te slaan. Er worden daarom koelcellen/bewaarcellen en droogwanden elders gehuurd. Dit leidt tot extra transportbewegingen. Verder is er dringend behoefte aan een overkapping voor het fust (bloembollenkisten) van het bedrijf en het fust van kopers. Buitenopslag is in verband met de mogelijke aanwezigheid van residu van gewasbeschermingsmiddelen niet gewenst in verband met afspoeling door regen.

Omdat het bedrijf zich in de afgelopen 20 jaar toegespitst heeft op nieuwe exclusieve rassen, geeft de verzekering aan dat het nagenoeg onmogelijk is om de bollenkraam binnen de huidige bedrijfsgebouwen te verzekeren. Dit komt voornamelijk doordat het materiaal wat op het bedrijf aanwezig is, dusdanig exclusief is dat het niet bij andere kwekers gekocht kan worden in geval van een calamiteit zoals brand. Een oplossing hiervoor kan worden gevonden door een schuur met koel-/bewaarcellen los van de bestaande gebouwen te realiseren. Hierin zou 50% van het plantmateriaal van een bepaald cultivar kunnen worden bewaard. Voor de andere 50% is ruimte in de huidige gebouwen aanwezig. Op deze manier kan te allen tijde aan de compartimenteringseisen worden voldaan, zonder dat er praktisch onwerkbaar situaties ontstaan. Kortom, vanuit bedrijfseconomisch oogpunt als in verband met de benodigde verzekering is actie noodzakelijk.

Behoefte aan huisvesting arbeidsmigranten

Voor het verwerken van de producten werkt Vriend met arbeidsmigranten. Het vinden van arbeidsmigranten is al jaren een probleem en neemt steeds meer toe. De laatste jaren werkt het bedrijf samen met uitzendbureaus uit de regio. Hierbij is aangegeven dat de samenwerking niet in langer stand kan worden gehouden indien Vriend niet zelf voor huisvesting zorgt. In het zomerseizoen is behoefte aan 50 werknemers die voor het bedrijf worden ingezet. Het bedrijf

heeft een urgente behoefte aan huisvesting van maximaal 30 werknemers. Hiervoor zal na vaststelling van het onderhavige wijzigingsplan, een vergunning voor worden aangevraagd.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Noodzaak uitbreiding

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Zijpe heeft de locatie de bestemming Agrarisch met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied'. Het huidige agrarisch bouwvlak is 1 hectare groot en bevindt zich rondom de bestaande gebouwen. Er is binnen het bouwvlak nauwelijks ruimte voor uitbreiding.



Afbeelding 2.1: Huidig bouwvlak (rode begrenzing) met luchtfoto in de ondergrond

Om de continuïteit te waarborgen en de toekomstige groei te kunnen faciliteren zijn de huidige bedrijfsruimtes te klein en zal er bijgebouwd moeten worden. De keuze om de voorgenomen uitbreiding te projecteren op de locatie aan de Belkmerweg 113a is een logische, zowel vanuit logistieke als bedrijfseconomische redenen. Het betreft een locatie in het bollenconcentratiegebied. Zonder uitbreiding stagneert de ontwikkeling van de onderneming, komt de groei tot stilstand en kan de continuïteit in gevaar komen. Het huidige bouwblok is op dit moment al vrijwel geheel volgebouwd. Hier is dus geen ruimte meer voor uitbreiding. Het verzoek is om het agrarisch bouwvlak te vergroten naar 2 hectare.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in het aandijkingenlandschap van een historische polder. De Zijpe- en Hazepolder is al in de 16e eeuw drooggelegd door middel van bedijkingen. Op oud kaartmateriaal van het begin van de 19e eeuw is de huidige landschappelijke structuur en verkaveling duidelijk herkenbaar. Het nu aanwezige landschap kan op basis van het voorgaande gekarakteriseerd worden als een oud agrarisch cultuurlandschap, waarin de oorspronkelijke structuren nog duidelijk zichtbaar zijn. Het is van oudsher een open landschap, waarin bebouwing en opgaande beplanting is geconcentreerd langs de linten en in kernen. Verdichting heeft vooral plaatsgevonden binnen deze linten en kernen.

Voor de uitbreiding is op basis van een analyse van het landschap onderzoek uitgevoerd naar de landschappelijke inpassing¹. De uitbreiding van het bestaande agrarische erf krijgt een robuuste landschappelijke inpassing passend bij de bestaande gebiedskarakteristieken. Er komt een nieuwe watergang en nieuwe bomenrand aan zuid- en westrand van het perceel. Evenwijdige aan de Belkmerweg, aan de voorzijde van het erf, komt er een nieuwe hoogstam-fruitboomgaard. De nieuwe bouwvolumes staan geconcentreerd rondom de bestaande bebouwing, waarbij de bestaande ontsluiting van het perceel en het parkeren op dezelfde plek blijft.

Hieronder is de gewenste begrenzing van het bouwvlak weergegeven. De bestaande lijnen aan de voorkant (oostzijde) en zijkant (noordzijde) van het bouwvlak zijn aangehouden. Met deze uitbreiding komt de achtergrens ongeveer gelijk te liggen met het naastgelegen bedrijf M. Konijn BV. De bebouwing wordt hiermee zoveel mogelijk geconcentreerd en doorzichten over het landschap blijven hiermee zoveel mogelijk behouden.



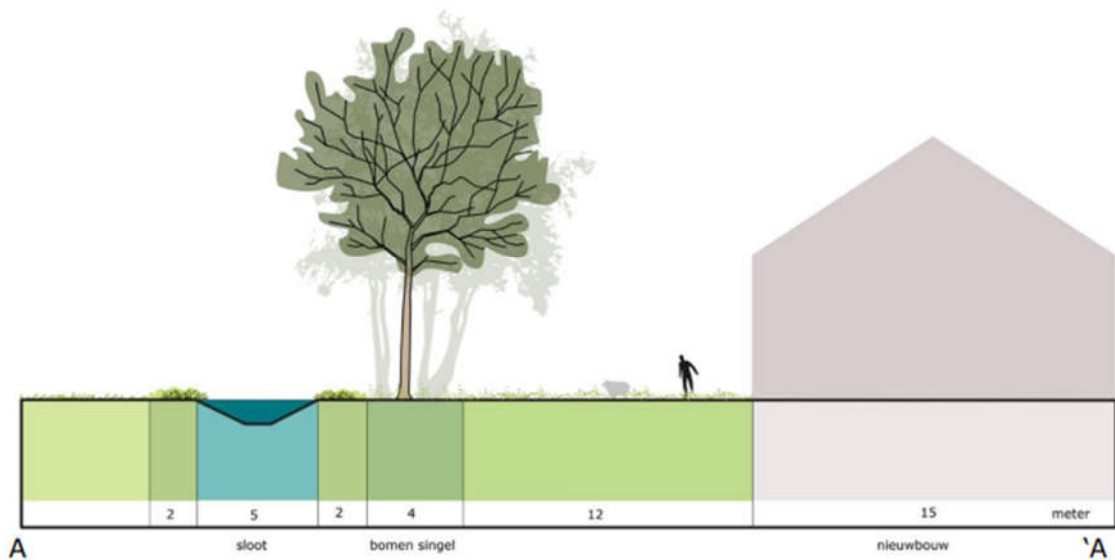
Afbeelding 2.2: Toekomstig bouwvlak (rode begrenzing) met luchtfoto in de ondergrond

Op afbeelding 2.3 en 2.4 is de landschappelijke inpassing weergegeven. Afbeelding 2.5 toont het schetsontwerp met de functie van de bebouwing en toe te passen beplanting.



Afbeelding 2.3: Situatietekening Landschappelijke inpassing

¹ Landschappelijke inpassing Uitbreiding Belkmerweg 113a Sint Maartensvlotbrug, ErvenConsulenten.nl, 22 februari 2023



Afbeelding 2.4: Doorsnede landschappelijke inpassing



Afbeelding 2.5: Schetsontwerp

De nieuwe robuuste omzooming met een bomenrij is passend bij de schaal en de cultuurhistorie van het landschap. De bomenrij kan bestaan uit inheemse bomen van de eerste grootte. Uitgangspunt is dezelfde soort voor de gehele rij (es, iep, linde of beuk). Bij een keuze van es of iep, zal er wel gekeken moeten worden naar een variant die niet gevoelig is voor essentaksterfte of iepziekte.

Aan de voorzijde van het perceel wordt een hoogstam fruitboomgaard en een haag aangelegd. Dit versterkt de groene inpassing van de tuin aan de voorzijde van het erf. Door het realiseren van kruiden- en faunairijk grasland als ondergrond in de hoogstam fruitboomgaard en als onderbegroeiing in de boomsingel wordt de biodiversiteit op het erf vergroot. Hiermee ontstaat er een meerwaarde voor diverse flora en fauna.

Aan de zuidzijde van het perceel is in de huidige situatie een watergang aanwezig welke met een duiker is verbonden aan de oorspronkelijke watergang aan de westzijde. De watergang

langs het bedrijfsperceel zal worden gedempt en 1 op 1 worden teruggegraven aan de zuidzijde van het nieuwe bouwvlak en aansluiten op de bestaande watergang aan de westzijde. Langs de waterrand van de nieuw te graven sloot is er ruimte voor natuurlijke oeverbeplanting. Ook dit draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit op het erf.

2.3 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 1.3 zijn de voorwaarden opgenomen die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Zijpe' zijn gekoppeld aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. In onderstaande tabel is aangegeven op welke wijze aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Voorwaarde vergroting bouwvlak	Toelichting
Vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan voor veehouderijbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'.	De locatie heeft geen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehouderij'.
Vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan voor bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw'.	De locatie heeft geen aanduiding 'glastuinbouw'.
Er wordt uitsluitend meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan.	In hoofdstuk 2 is ingegaan op de beperkte ruimte binnen het huidige bouwvlak en de noodzaak voor uitbreiding. Het bedrijfsplan is ook als aparte bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen ² .
Aan vergroting van het bouwvlak wordt uitsluitend meegewerkt wanneer een beplantingsplan wordt aangeleverd, waarin de vergroting van het bouwvlak landschappelijk wordt ingepast.	Er is een beplantingsplan opgesteld welke als bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen.
Het beplantingsplan zoals genoemd onder d dient binnen een jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk te zijn gerealiseerd.	Met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit wijzigingsplan is geborgd dat hieraan wordt voldaan.
De vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.	In hoofdstuk 4 is de milieuhygiënische inpasbaarheid aangetoond.
Er is aangetoond dat er geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.	In paragraaf 4.4 is gemotiveerd dat geen sprake is van significante negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden.

² Bedrijfsplan Vriend Tulips en Vriend Calla – Belkmerweg 113a, Sint Maartensvlotbrug, DNS Planvorming BV, 4 juli 2022

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Vanaf 1 januari 2024 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' is in de NOVI aangegeven dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor vitale landbouw.

Betekenis voor het project

De onderhavige ontwikkeling sluit aan op het thema 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' uit de NOVI. Met het plan wordt ruimte geboden aan de uitbreiding van een bloembollenkwekerij binnen het bollenconcentratiegebied zonder dat er sprake is van een onevenredige aantasting van landschappelijke kwaliteiten.

3.2.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden (de ladder voor duurzame verstedelijking).

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' De eerste afweging in de toetsing aan de Ladder is het beantwoorden van de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hiervoor kan gekeken worden naar jurisprudentie. Uit jurisprudentie blijkt dat niet iedere ruimtelijke ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren.

Het planvoornemen ziet toe op de uitbreiding van een agrarisch bedrijf, gericht op het telen van bloembollen, binnen het bollenconcentratiegebied. Derhalve betreft het planvoornemen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gelet hierop hoeft verder geen toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden. Met het planvoornemen is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. Op 17 november is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden.

Betekenis voor het project

Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.33 Agrarische bedrijven

In artikel 6.33 is bepaald dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Agrarische bedrijven' een ruimtelijk plan kan voorzien in agrarische bedrijven waarbij geldt dat de bebouwing wordt geconcentreerd in een bouwperceel, waarbij de omvang van het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteit

Op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. In hoofdstuk 2 is een toelichting gegeven op de ruimtelijke en landschappelijke inpassing. Er wordt met het plan aangesloten op de uitgangspunten uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteitseis.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Schagen

Op 14 december 2021 heeft de gemeenteraad van Schagen de Omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat ruimte wordt geboden aan ondernemers. Tevens dient rekening te worden gehouden met een goede inpassing in het landschap.

Betekenis voor het project

De ontwikkeling in het plangebied past binnen de doelstellingen van de omgevingsvisie. Met het plan wordt invulling gegeven aan de uitbreidingsbehoefte van een bestaand agrarisch bloembollenbedrijf binnen het bollenconcentratiegebied.

3.4.2 *Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit*

Om te bepalen hoe de beoordeling van plannen aan ruimtelijke kwaliteit plaats vindt, zijn beleidsregels opgesteld welke zijn opgenomen in de 'Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit'. De beleidsregels zijn abstract van karakter en geven ruimte voor verschillende ontwerpoplossingen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'buitengebied'. Voor het buitengebied geldt een regulier welstandsniveau. Belangrijk is dat typen gebouwen worden gebouwd zoals dat gebruikelijk is voor het gebied.

Betekenis voor het project

In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan door Welstand worden beoordeeld.

3.4.3 *Conclusie gemeentelijk beleid*

Het initiatief is passend en geeft invulling aan het gemeentelijk beleid.

3.5 **Conclusie beleidskader**

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het project, in het kader van wet- en regelgeving en het kader van een goede ruimtelijke ordening, getoetst op een groot aantal milieu- en omgevingsaspecten. Hieronder is per aspect de betekenis voor het plan aangegeven.

4.1 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Erfgoedwet is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project

Voor de gronden van het plangebied waar de vergroting van het agrarisch bouwvlak is voorzien, geldt grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Bij bodemroeringen groter dan 10.000 m² waarbij dieper dan 0,5 meter wordt geroerd, is archeologisch onderzoek nodig. Deze verstoringsnorm wordt niet overschreden. Voor een klein deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. De verstoringsnorm ligt hier op 500 m² en een diepte van 0,5 meter. Op deze gronden is slechts een beperkte bodemroering voorzien. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend wijzigingsplan, waardoor de mogelijk aanwezige archeologische waarden blijvend zijn beschermd.

De locatie heeft verder geen specifieke cultuurhistorische waarden en er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Met de positionering van de nieuwe gebouwen blijft de openheid zoveel mogelijk behouden en worden de verkavelingsrichting gevolgd.

4.2 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³. Met dit onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Er zijn zowel in de boven- als ondergrond geen verhogingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verhogingen aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de beoogde functie.

³ Verkennend bodemonderzoek nabij Belkmerweg 113a te Sint Maartensvlotbrug, Grondslag BV, 14 april 2022

4.3 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het plan

Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. Daarnaast worden watergangen gedempt. De normale procedure wordt gevolgd voor de watertoets.

Watercompensatie.

Aan de zuidzijde van het perceel is in de huidige situatie een watergang aanwezig welke met een duiker is verbonden aan de oorspronkelijke watergang aan de westzijde. De watergang langs het bedrijfsperceel zal worden gedempt en worden teruggegraven aan de zuidzijde van het nieuwe bouwvlak en aansluiten op de bestaande watergang aan de westzijde.

De verhardingstoename ten gevolge van het plan bedraagt meer dan 2000 m². Een dusdanige toename van het verharde oppervlak heeft negatieve gevolgen voor het watersysteem. Het hemelwater stroomt versneld af en komt direct tot afvoer. Compensatie in de vorm van waterberging of infiltratie is noodzakelijk om deze negatieve effecten op te heffen. Bij een verhardingstoename van meer dan 2000 m² berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse een specifiek compensatiepercentage. Door het HHNK wordt hiervoor nader contact opgenomen.

De nieuwe watergang zal voldoende breed (4 meter) worden gerealiseerd zodat de benodigde watercompensatie hier als geheel kan worden gerealiseerd.

Riolering en waterkwaliteit

Hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het afstromende hemelwater kan als schoon worden beschouwd en wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater naast het plangebied.

Het bedrijf is voor de activiteiten op het gebied van milieu gebonden aan de bepalingen uit het Activiteitenbesluit. Met een goede inrichting van het erf kunnen veel waterkwaliteitsproblemen worden voorkomen.

Het hoogheemraadschap heeft als bevoegd gezag ook een toezicht en handhavende taak voor agrarische activiteiten op het erf. Om het belang van een schoon erf en een doelmatige inrichting te benadrukken, vindt nader overleg plaats tussen het HHNK en de initiatiefnemer.

4.4 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project

Door ecologisch bureau Van der Goes en Groot is een ecologische quickscan uitgevoerd⁴. De resultaten zijn hieronder toegelicht.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 1 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied; Zwanenwater & Pettemerduinen. Gezien de afstand en de uit te voeren werkzaamheden en het feit dat tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied een provinciale weg en camping aanwezig is, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft geen nadere toetsing uitgevoerd te worden.

Zowel in de gebruiksfase als aanlegfase van het project is sprake van stikstof-emissie. Er zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd⁵. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de gebruiksfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingzones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van Bijzonder provinciaal landschap.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit agrarische grond dat in gebruik is voor bollenteelt. Uit de quickscan natuur volgt dat in het onderzoeksgebied beschermde amfibieën kunnen voorkomen die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort'. Het gaat om de Rugstreeppad. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden bij de bedrijfsuitbreiding niet uit te sluiten zijn, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden aanvullend onderzoek uitgevoerd naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze soorten. Indien deze soort wordt aangetroffen zal een ontheffing worden aangevraagd en kunnen in de nabijheid van het plangebied compenserende maatregelen worden getroffen. Een ontheffing is hiermee verleenbaar. Teneinde de vestiging van overwinterende rugstreeppadden in het plangebied te voorkomen, zullen opgeslagen zandhopen worden verwijderd voorafgaand aan het overwinteringsseizoen van de rugstreeppad.

Ook de overige resultaten van het natuuronderzoek staan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan niet in de weg. De hiervoor genoemde mitigerende maatregelen zullen bij de uitvoering in acht worden genomen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;

⁴ Belkmerweg 113a te Sint Maartensvlotbrug - Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van de Goes en Groot, 5 april 2022

⁵ Berekening stikstofdepositie Belkmerweg 113a Sint Maartensvlotbrug, DNS Planvorming BV, 8 maart 2023

- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project

De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

De VNG-publicatie geeft voor een bloembollenbedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten, waaronder woningen, gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur en stof bedraagt de richtafstand tot milieugevoelige objecten 10 meter. De dichtstbijzijnde woning is gelegen ten noorden van de locatie. Dit betreft de bedrijfswoning van het loonbedrijf M. Konijn BV op ruim 50 meter afstand van het plangebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van 50 meter.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan. De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een belemmering voor het woon- en leefklimaat voor woningen en bedrijven in de omgeving.

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer

De Belkmerweg is wat betreft de verkeersontsluiting een secundair lint in het buitengebied. Deze secundaire linten spelen een belangrijke rol voor het landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt hier 60 kilometer per uur. De weg heeft ruim voldoende capaciteit om eventuele extra verkeersbewegingen ten gevolge van het plan op te kunnen vangen. De locatie wordt via de bestaande in-/uitritten goed ontsloten op de Belkmerweg. Het zicht op de weg is goed.

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven worden er momenteel koelcellen/bewaarcellen en droogwanden elders gehuurd, wat leidt tot extra transportbewegingen. Als gevolg van de uitbreiding van het bouwvlak en concentratie van de koel- en bewaarcellen op de locatie, vindt daarom geen toename in het aantal verkeersbewegingen plaats.

Op basis van de kencijfers van de CROW (CROW-publicatie 381) is de verkeergeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling berekend voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij zijn de kencijfers behorende bij de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk', in de categorie 'buitengebied' voor een 1* hotel gehanteerd. Uitgegaan wordt van maximaal 12,7 verkeersbewegingen per 10 kamers. Uitgaande van 15 kamers (units) bedraagt de verkeersgeneratie circa 19 verkeersbewegingen per dag. Het extra verkeer kan op een goede wijze afgewikkeld worden via de Belkmerweg. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit een worst-case berekening is aangezien bij een hotel een hogere verkeersgeneratie kan worden verwacht in vergelijking met een logiesfunctie voor arbeidsmigranten.

Parkeren

Bij de realisatie van een nieuwe functie dient er voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er dient volledig op eigen terrein te worden geparkeerd. In de Parkeernota Schagen 2016 zijn geen parkeernormen opgenomen voor logiesaccommodaties voor tijdelijke werknemers. Ook de CROW heeft hier geen kencijfers voor beschikbaar. Er is bij de bepaling van de parkeerbehoefte aansluiting gezocht bij een enigszins vergelijkbare functie "kamer-verhuur, zelfstandig (niet-studenten)". Hierbij geldt op basis van de gemeentelijke parkeernota

een parkeernorm van 0,7 per kamer. Voor dit plan zou dit neerkomen op 10,5 te realiseren parkeerplaatsen. Dit lijkt niet reëel. Veel arbeidsmigranten beschikken niet over een auto. Er is echter op eigen terrein voldoende ruimte om in het aantal benodigde parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Er wordt in het plan parkeergelegenheid geboden voor minimaal 12 auto's voor arbeidsmigranten.

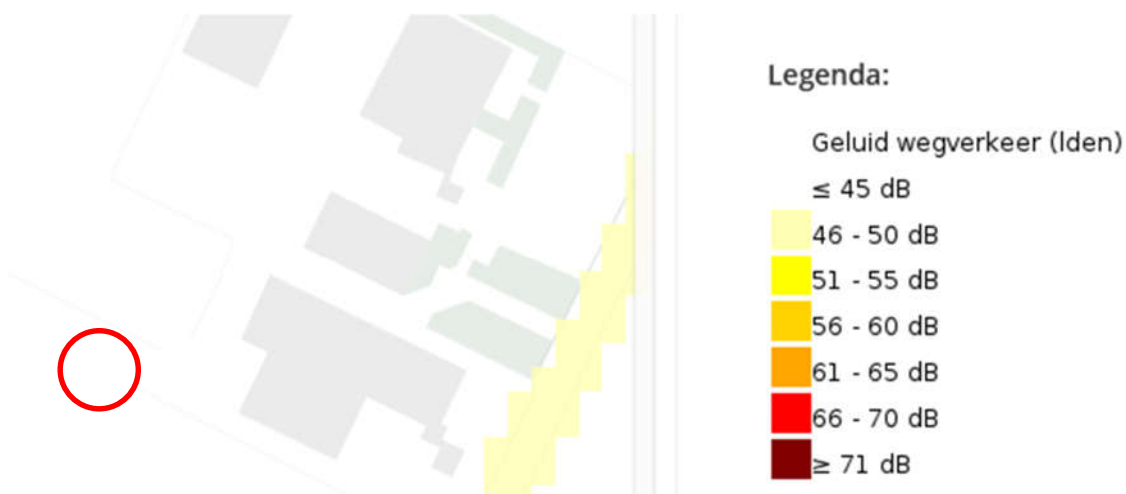
4.7 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Betekenis voor het project

Een logiesgebouw valt niet onder de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder dan ook niet verplicht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen logiesfuncties waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven die een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder behoeven, wel als geluidgevoelig te worden aangemerkt, zij het dat die ruimten niet dezelfde bescherming behoeven te krijgen als in het geval van een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming.

De logiesaccommodatie is voorzien op ruime afstand van de Belkmerweg, achter de bedrijfsgebouwen. De N9 en N502 liggen op meer dan 500 meter afstand. Uit onderstaande uitsnede van de geluidkaart van Atlas Leefomgeving volgt dat sprake is van een geluidbelasting dat lager ligt dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.



Afbeelding 4.1: Uitsnede geluidkaart Atlas Leefomgeving (www.atlasleefomgeving.nl) met locatie tijdelijke huisvesting rood omcirkeld

4.8 Luchtkwaliteit

De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

Uit artikel 5.16 lid 1 van de Wm blijkt dat het project toelaatbaar is indien het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt alleen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in, of past binnen, het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Daarnaast dient te alle tijde rekening te worden gehouden met een goede ruimtelijke ordening.

Betekenis voor het project

De bestemmingswijziging leidt niet tot een significante toename in de verkeersgeneratie. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in ter plaatse van het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project

Met behulp van de risicokaart (www.risicokaart.nl) is een inventarisatie gemaakt van de in de omgeving van het plangebied aanwezige risicobronnen ten aanzien van externe veiligheid. Er zijn geen risicovolle inrichtingen of hoge druk buisleidingen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de N9, op meer dan 600 meter van het plangebied. De tijdelijke woon-units worden geplaatst buiten het invloedsgebied van de N9.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project

In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het is

daarnaast uitgesloten dat belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er hoeft derhalve geen m.e.r. beoordelingsprocedure te worden gevolgd. Terzijde wordt opgemerkt dat uit de voorgaande beoordeling van de verschillende milieuaspecten, zoals hiervoor beschreven, de conclusie volgt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden, wordt bevestigd.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In het kader van artikel 3.6 lid 1a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014' bepaald dat een agrarische bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van een bestemmingswijziging naar 'Wonen – Stolp'.

Krachtens artikel 3.6, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) maken de regels van dit wijzigingsplan deel uit van het bestemmingsplan. Dit wijzigingsplan moet dus worden gelezen in combinatie met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Opmeer 2014'. Derhalve is in deze wijziging naast de bestemmingsregels, alleen de naam waaronder het plan kan worden aangehaald vastgelegd. Voor de inleidende regels, de algemene regels en de overgangsregels wordt verwezen naar het bestemmingsplan. Wel zijn in het wijzigingsplan de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'parapluplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Planregels

In dit wijzigingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming)
- Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming)

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1: Begrippen

Zoals in paragraaf 5.1 is toegelicht zijn in artikel 1 'Begrippen' enkel de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'parapluplan' en 'wijzigingsplan' gedefinieerd.

- Artikel 2: Wijze van meten

Voor de wijze van meten is verwezen naar de regels uit het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Agrarisch

Het gehele plangebied is als 'Agrarisch' bestemd met bouwvlak. De regels van de bestemming Agrarisch uit het bestemmingsplan Buitengebied Zijpe en de wijzigingen en aanvullingen die zijn doorgevoerd het parapluplan-omgevingsplan 1^e tranche, zijn in deze bestemming van toepassing verklaard.

- Artikel 4: Waarde – Archeologie 4

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden conform de regels in artikel 40 van het bestemmingsplan .

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming)

Voor een deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden conform de regels in artikel 42 van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In aanvulling op de bestemmingsregels geven de algemene regels (artikel 6) bepalingen die voor het totale plangebied gelden. Voor dit wijzigingsplan geldt dat de algemene regels van het bestemmingsplan en het parapluplan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels; het overgangsrecht (artikel 7) en de slotregel (artikel 8).

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het wijzigingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In het onderhavige geval is geen sprake van een bouwplan conform de definitie uit het Bro en is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig. In het Bro is aangegeven dat bij een gebruikswijziging dat voor andere doeleinden in gebruik of ingericht was, pas sprake is van een bouwplan als ten minste 10 woningen worden gerealiseerd. In het onderhavige geval is slechts sprake van een gebruikswijziging en neemt het aantal woningen niet toe.

De plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bedrijven en omwonenden in de directe omgeving zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen ontwikkelingen geïnformeerd. Hier zijn geen bezwaren uit naar voren gekomen.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van het wijzigingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn.

7.2 Procedure

In artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat op de procedure voor wijziging van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat de uitgebreide totstandkomingsprocedure wordt gevolgd, ook wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure genoemd. Hieronder worden de procedure stapsgewijs toegelicht.

Na het wettelijk vooroverleg (zie voorgaande paragraaf) en eventuele aanpassingen wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd en vindt een formele kennisgeving plaats van het ontwerpbesluit. Gedurende de terinzagelegging, de termijn hiervan bedraagt 6 weken, heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan naar voren te brengen. Aan de hand van de ingebrachte zienswijzen kan het plan eventueel worden aangepast.

Binnen een termijn van acht weken na het verloop van de termijn van de terinzagelegging, beslist het college van burgemeester en wethouders van de gemeente omtrent vaststelling van het wijzigingsplan. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na verloop van de beroepstermijn. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.