

Wijzigingsplan
Groteweg 31 't Zand
Vastgesteld

Toelichting



GEMEENTE
Schagen

Wijzigingsplan Groteweg 31 't Zand

Toelichting

5 maart 2024

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID: NL.IMRO.0441. WPZANGROTEWEG31-va01

Toelichting

Inhoud:

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel van het plan	5
2.	Analyse van het plangebied	6
2.1	Ligging plangebied	6
2.2	Karakter van de omgeving	7
3.	Planbeschrijving	8
3.1	Bestaande situatie	8
3.2	Toekomstig plan	9
4.	Beleid	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	11
4.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)</i>	11
4.1.3	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	12
4.2	Provinciaal beleid	12
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	12
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	13
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	13
4.3	Gemeentelijk beleid	14
4.3.1	<i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	14
4.3.2	<i>Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit</i>	15
5.	Omgevingsaspecten	16
5.1	Natuur	16
5.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	16
5.1.2	<i>Soortbescherming</i>	16
5.2	Bodem	17
5.3	Geluid	17
5.4	Luchtkwaliteit	18
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	18
5.5	Externe veiligheid	18
5.6	Milieuzonering	19

5.7	Water.....	19
5.7.1	<i>Verharding en compenserende maatregelen/dempen waterloop</i>	20
5.7.2	<i>Waterkwaliteit</i>	20
5.8	Landschappelijke inpassing	21
5.9	Cultuurhistorie.....	22
5.10	Archeologie.....	22
5.11	Duurzaamheid	22
5.12	Verkeer en Parkeren.....	23
5.13	Kabels en leidingen.....	24
6	Juridische aspecten	25
6.1	Doelstelling.....	25
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	25
6.3	Planopzet.....	25
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	26
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	27
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	28

Bijlagen

Bijlage 1:	Bedrijfsplan
Bijlage 2:	Situatietekening en landschappelijke inpassing
Bijlage 3:	Ecologische quickscan en stikstofdepositieberekening
Bijlage 4:	Watertoets

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel Groteweg 31 in 't Zand is het bedrijf G.P. Burger Bloembollen B.V. gevestigd. Dit bedrijf teelt inmiddels 160 hectare bloembollen en waspeen voor de binnen- en buitenlandse markt en maakt de laatste jaren een sterke groei door (bijlage 1).

De bloembollenteelt beslaat het grootste deel van het areaal met Tulpen, Lelies, Narcissen, Fresia's, Krokussen en Hyacinten. De teelt van de bloembollen vindt voor een groot gedeelte plaats binnen de polder Zijpe, maar Lelies worden veelal geteeld op andere locaties binnen Nederland. De leliebollen worden wel binnen het bedrijf verwerkt.

De verwachting is dat de schaalvergroting en de specialisatie in de komende jaren zal voortzetten. Inmiddels zijn er vier jonge bedrijfsopvolgers binnen het bedrijf aanwezig.

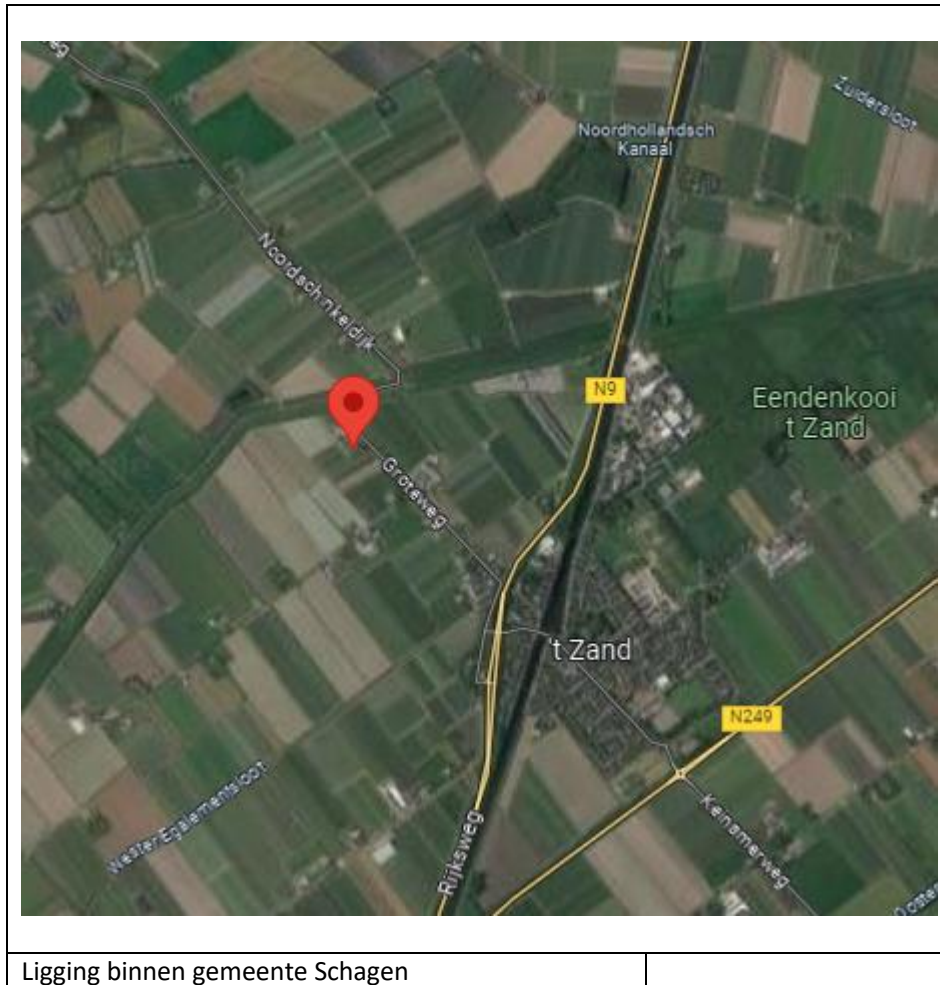
De bestaande bedrijfsbebouwing beslaat een groot deel van het huidige agrarische bouwvlak van circa 1 hectare. Om in de toekomst ook aan de vraag naar bloembollen te kunnen voldoen wil men het agrarische bouwvlak vergroten naar 2 hectare door een uitbreiding aan de west- en zuidzijde van het bestaande bouwvlak.

Voordat de voorgenomen ontwikkeling kan worden uitgevoerd, dient de vergroting van het agrarische bouwvlak in het wijzigingsplan te worden doorgevoerd.

2. Analyse van het plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Groteweg 31 in 't Zand. Deze weg vormt een verbinding tussen de Parallelweg langs de Rijksweg N9 en de Noordschinkeldijk richting Callantsoog. De weg wordt voornamelijk gebruikt voor bestemmings- en landbouwverkeer tussen 't Zand en Callantsoog.



De ruimte rondom het agrarische bedrijf wordt gedomineerd door bollenvelden, want het betreft hier een bollenconcentratiegebied. Langs de Groteweg zijn twee grote agrarische bloembollenbedrijven gevestigd met hier en daar een enkele particuliere woning. De bebouwing is op ruime afstand van elkaar gelegen.

2.2 Karakter van de omgeving

Het perceel aan de Groteweg 31 is gelegen binnen de polder Zijpe. Dit is een vlak, agrarisch gebied, dat gekenmerkt wordt door een grote mate van openheid en hoofdzakelijk in gebruik is als bollenland. Het enige reliëf in het landschap wordt gevormd door de Rijksweg N9 en het Noordhollands Kanaal aan de oostzijde en de Noordzeekustzone met de duinen van Callantsoog naar Den Helder aan de westzijde van het plangebied.

In de buurt van de planlocatie is de Zijperdijk/Noord Schinkeldijk goed zichtbaar in het landschap. Deze dijk maakt onderdeel uit van de oude Zijper(zeedijk) die gelegen is tussen de polder Zijpe en het voormalige eiland Callantsoog.

De polder is slechts spaarzaam bebouwd en beplant. Alleen in en rondom 't Zand en is de bebouwing geconcentreerd aanwezig.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het bedrijf van G.P. Burger Bloembollen B.V. is gevestigd aan de Groteweg 31 in 't Zand. Op het bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig welke gesitueerd is aan de noordoostzijde van het bouwvlak met hiernaast gelegen een tweetal grote bedrijfshallen parallel langs de Groteweg.

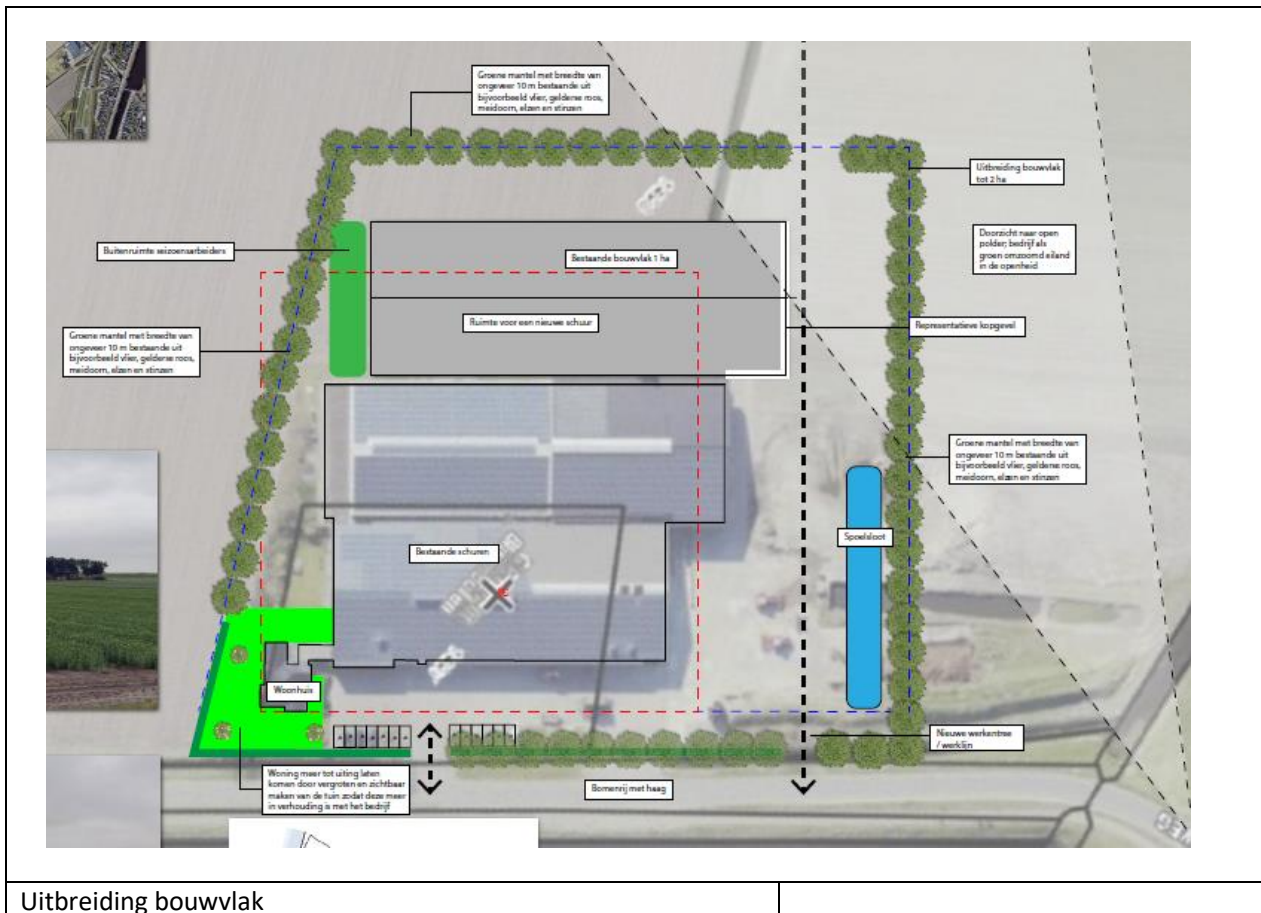


Huidige bedrijfsbebouwing	
---------------------------	--

Aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen is erfverharding aangebracht en het perceel wordt ontsloten door twee brede uitritten op de Groteweg. Aan beide zijden van de Groteweg is een waterloop gelegen.

3.2 Toekomstig plan

De uitbreiding van het bouwvlak is noodzakelijk voor de economische groei en verduurzaming van het bedrijf. De uitbreiding zal plaatsvinden binnen de blauwe belijning op onderstaande situatie (bijlage 2).



Binnen de huidige bedrijfsgebouwen is onvoldoende ruimte aanwezig om een efficiënte bedrijfsvoering te realiseren. Voor de bewerking van de agrarische percelen zijn veel machines nodig die ruimte in beslag nemen in de bedrijfsgebouwen. Daarnaast zijn voor de verwerking van de diverse gewassen verschillende verwerkingslijnen nodig waarbij machines in een lijn aan elkaar worden geschakeld. Door de beperkte ruimte binnen de huidige bedrijfsbebouwing is het niet mogelijk om deze verwerkingslijnen jaarrond te laten staan en deze moeten daarom gedemonteerd worden. Dit zorgt voor veel extra werk en kosten en heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering.

De beperkte oppervlakte van de huidige bedrijfsbebouwing zorgt ook voor een verminderd logistiek proces binnen het bedrijf en dit zorgt voor extra interne verkeersbewegingen met bijvoorbeeld heftrucks. Vanuit het oogpunt van de veiligheid binnen het bedrijf is dit ongewenst.

Daarnaast vindt er opslag van bloembollen plaats op andere locaties. Er is niet voldoende opslagcapaciteit aanwezig binnen het eigen bedrijf waardoor bloembollen op andere locaties opgeslagen moeten worden. Dit heeft een negatief effect op het logistieke proces binnen het bedrijf, ook zorgt het voor een kostenstijging en voor extra verkeersbewegingen

van en naar het bedrijf. Door het vergroten van de bedrijfsruimten worden deze problemen opgelost en hoeft er geen opslag meer plaats te vinden op externe locaties.

Tevens wil het bedrijf verduurzamen en dit zorgt voor ruimtebeslag binnen het agrarische bouwvlak. In de huidige situatie zijn al veel zonnepanelen op de daken van de bedrijfsbebouwing aanwezig, maar het bedrijf plaatst daarnaast ook een grote batterij (0,5 Megawatt) om de overtollige energie in op te slaan. Het plaatsen van een dergelijke batterij dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.

Verder wil men een waterbuffer aanbrengen tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, zodat regenwater kan worden gebruikt binnen het productieproces. Ook deze waterbuffer moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

Daarnaast zal de nieuwe bebouwing worden voorzien van zonnepanelen, Ledverlichting, gelijkstroomventilatoren en een zonnedak. Bij een zonnedak wordt door middel van de zon buitenlucht opgewarmd en deze warme lucht wordt gebruikt om bloembollen te drogen. Wanneer in de toekomst zonne-energie wordt aangevuld met windenergie dient ook de microturbine binnen het bouwvlak te worden geplaatst.

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op de het bestaande landschap en de steden. De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden.

In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen beperken, daar waar de nationale belangen dit noodzakelijk maken. In het overzicht met nationale belangen is geen enkel belang gerelateerd aan de bestemmingswijziging op de planlocatie. Dit betekent dat de Barro niet van toepassing is op de ontwikkeling van het plan.

Conclusie: De in het Barro opgenomen regelingen hebben geen consequenties voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een stedelijke ontwikkeling betreft de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. Uit de bovenstaande definitie en jurisprudentie blijkt dat de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak geen stedelijke ontwikkeling is. Doordat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is geen toetsing nodig aan de Ladder.

Conclusie: *Het vergroten van het bouwvlak is geen stedelijke ontwikkeling en dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de Ladder.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

De hoofdambitie binnen deze omgevingsvisie is om de leefomgeving af te stemmen op de economische groei. Er wordt uitgegaan van de sturingsfilosofie 'lokaal wat kan, regionaal wat moet'.

Belangrijk hierbij zijn de ambities voor:

- een gezonde- en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen onder voorwaarde van behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit;
- volledig klimaatneutraal in 2050, gebaseerd op een maximale inzet of opwekking van hernieuwbare energie.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland-Noord. In de Omgevingsvisie staat vermeld dat dit gebied beschikt over bijzondere eigen kenmerken en kwaliteiten. Zoals (meer) rust, ruimte, groen, natuur en (gezonde) lucht. Die kwaliteiten zijn het waard om te koesteren. Niet alleen voor de inwoners van die gebieden zelf, maar ook voor de inwoners in het drukke zuidelijke deel van de provincie die op zijn tijd een meer landelijke omgeving willen bezoeken. Om daar rust en ruimte te kunnen ervaren of een ander type woonmilieu te zoeken. Om deze kwaliteiten te waarborgen is dynamiek en ontwikkeling in Noord-Holland Noord nodig. Verstedelijking nabij knooppunten van openbaar vervoer en in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen komt daarvoor het meest in aanmerking.

Door de uitbreiding van het agrarische bouwvlak vindt er een toekomstgerichte ontwikkeling plaats gericht op economische groei. Daarbij is door het toevoegen van bedrijfsbebouwing de continuïteit van het bedrijf gewaarborgd en dit vormt een basis voor toekomstige groei van het bedrijf.

De uitbreiding van het bouwvlak wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast op het agrarische perceel.

Conclusie: *Het vergroten van het bouwvlak is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) ruimtelijke plannen, zoals de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, moet voldoen.

In artikel 6.33, lid 1 van de Omgevingsverordening staat aangegeven dat de omvang van een bouwperceel kan worden vergroot naar 2 hectare, mits wordt aangetoond dat niet op het bestaande bouwperceel in de behoefte kan worden voorzien. De bouwvlakuitbreiding is nodig om in de toekomst aan de vraag naar bloembollen te kunnen voldoen. Het doel is om op een efficiënte wijze bollen te telen en verwerken, zodat het bedrijf klaar is voor de toekomst. Door de uitbreiding van het bouwvlak is het mogelijk om de continuïteit in de bedrijfsvoering te waarborgen en het bedrijf te verduurzamen. De uitbreiding van het bouwvlak zorgt daarnaast ook voor een afname van het aantal verkeersbewegingen tussen diverse opslaglocaties en dit is gewenst vanuit milieuoogpunt en verkeersveiligheid.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Omgevingsverordening de ontwikkeling van het plan te realiseren.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 is vastgesteld op 10 april 2018 door Gedeputeerde Staten en bedoeld voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

De leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De Leidraad is in de verankerd in artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020.

Het gebied van de Zijpe- en Hazepolder valt binnen het 'Aandijkingenlandschap' dat een karakteristieke opbouw heeft, met een helder raster van lange, geknikte polderlinten, dwarswegen en kruisdorpen.

De rationeel verkavelde Zijpe- en Hazepolder is sterk afwijkend van het duingebied. De aandijking Zijpe- en Hazepolder (verder de Zijpepolder) heeft een kenmerkende opbouw met een raster van langgerekte, noord-zuidgeoriënteerde linten en vaarten met haaks daarop staande dwarswegen die de Westfriese Omringdijk met de Noordzeekust verbinden. Op de kruising van lange linten en dwarswegen liggen de kruisdorpen. De noord-zuidgeoriënteerde polderlinten hebben ieder een eigen karakter. Bij de aanleg van de polder had men veel oog voor kwaliteit en de polder en de bebouwing zijn zowel landschappelijk als cultuurhistorisch waardevol, met stolpen, molens, herenboerderijen en landgoederen. Door de heldere totaalopzet heeft de polder een duidelijk eigen, samenhangend beeld.

De verkaveling staat haaks op de lange linten van de polder, vaak met een sloot (egalementsloten) achter op de kavels.

Een zeer grote mate van openheid is een belangrijk kenmerk van het aandijkingenlandschap. Het aandijkingenlandschap van de Zijpepolder, direct achter de duinen, is een grotendeels open landschap met alleen beplanting rond de recreatievoorzieningen, rondom de erven en langs een deel van de linten.

De ruimtelijke dragers binnen de aandijking Zijpepolder zijn de lange polderlinten die grofweg evenwijdig aan de kust lopen. Langs deze lange lijnen staat vrijstaande bebouwing, waartussen doorzichten zijn naar het achterliggende landschap.

Door de vergroting van het agrarische bouwvlak aan te sluiten bij de huidige bebouwing en in voornamelijk noordwestelijke richting uit te breiden, blijft de oppervlakte aan bebouwing een compact geheel en de afstand tussen de agrarische clusters blijft groot. Hierdoor blijft het beeld van een enclave aan bebouwing gelegen langs het polderlint van de Groteweg bestaan en ook de doorzichten naar het achterliggende landschap zijn gewaarborgd.

Rond het agrarische erf wordt een groene mantel aangebracht, zodat de bebouwing en de parkeerplaatsen aan het zicht worden onttrokken. Het zorgt er tevens voor dat het bedrijf als een groen omzoomd eiland in de verder open polder wordt ingepast en dit sluit aan bij de groene erven in de omgeving.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Groteweg 31 is gelegen binnen het gebied waarin de bestemmingsplannen “Buitengebied Zijpe” en “Parkeren” en het “Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche” vigerend zijn.

In het bestemmingsplan “Parkeren” zijn regels opgenomen voor de gemeentelijke bestemmingsplannen met betrekking tot een parkeerregeling. Dit bestemmingsplan is als het ware als een extra laag over de bestaande bestemmingsplannen heen komen te liggen. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke verplichting om in elk bestemmingsplan een parkeerregeling op te nemen.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar de ‘Nota Parkeernormen Schagen’ en op basis van deze nota wordt bepaald hoeveel parkeergelegenheid nodig is bij een planontwikkeling. Vanuit het “Paraplu-omgevingsplan, 1^e tranche” zijn geen regels van toepassing op de ontwikkeling van het plan aan de Groteweg 31.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” de bestemming ‘Agrarisch’ en ‘Waarde – Archeologie 6’, en een gebiedsaanduiding ‘overige zone – bollenconcentratiegebied’.

In de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” is in artikel 3.8.4 bepaald dat in overeenstemming met artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen onder de voorwaarden dat:

- a. vergroting van het bouwvlak niet is toegestaan voor veehouderijbedrijven;
- b. vergroting van het bouwvlak is niet toegestaan voor glastuinbouwbedrijven;
- c. uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan (bijlage 1);
- 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.

Om het agrarische bouwvlak te vergroten van 1 naar 2 hectare is het doorlopen van een afzonderlijke planologische procedure noodzakelijk. In dit wijzigingsplan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden genoemd in het bestemmingsplan wordt voldaan.

4.3.2 Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit

Het uitgangspunt in de Reisgids voor ruimtelijke kwaliteit is minder regels en meer vrijheid en verantwoordelijkheid voor de initiatiefnemer. Er wordt een soepel, regulier of bijzonder welstandsniveau nagestreefd. Voor de locatie aan de Groteweg geldt een regulier welstandsniveau, omdat de ontwikkeling ruimtelijk gezien niet ingrijpend van aard is en vergelijkbaar is met ontwikkelingen in deze omgeving. Voor de bouwwerken waarvoor een regulier welstandsniveau geldt, worden de algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria gehanteerd. Op deze wijze sluit de ontwikkeling aan op het beeld van de omgeving. Algemene criteria zijn bijvoorbeeld de relatie tussen vorm, gebruik en constructie van het bouwwerk en de relatie tussen het gebouw en de omgeving. Voor de gebiedsgerichte criteria geldt voor het 'Buitengebied' onder andere dat het bouwwerk landschappelijk moet worden ingepast.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

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

Door Vonk Ecologie is een stikstofdepositieonderzoek en een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage 3).

5.1.1 Gebiedsbescherming

Op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied is het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder - Callantsoog gelegen. De planlocatie maakt geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) en is niet gelegen binnen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Gezien de omvang van de ontwikkeling en de ligging ten opzichte van het Natura 2000-gebied zijn effecten als gevolg van het plan door bijvoorbeeld verdroging, geluid- en lichtverstoring op de instandhoudingsdoelen uit te sluiten.

Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat door de uitbreiding van het agrarische bouwvlak en de bedrijfsruimte er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied. Uit de Aeriusberekening blijkt dat de toename van stikstofdepositie kleiner of gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar.

5.1.2 Soortbescherming

Flora

Gezien de terreinomstandigheden op de locatie zijn er geen beschermde soorten te verwachten.

Vogels

De bestaande bebouwing is ongeschikt voor vogels om te nestelen. Het is mogelijk dat op het agrarische perceel en bij de waterloop broedgevallen kunnen zijn en voorafgaand aan de werkzaamheden dient een check te worden uitgevoerd. Bij een aangetroffen broedgeval dient een deel overgeslagen te worden (straal 10 m) of dient gewacht te worden met de werkzaamheden totdat het nest verlaten is.

Amfibieën, vissen en reptielen

Gezien de terreinomstandigheden op de locatie zijn beschermde soorten niet te verwachten. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat er amfibieën kunnen verblijven in het agrarische perceel, dicht bij de waterloop. Door rustig vanuit één richting te werken hebben dieren de kans om te vluchten. Dit geldt ook voor het dempen van een watergang.

Zoogdieren

De bestaande bebouwing is door het ontbreken van geschikte in- en uitvliegopeningen ongeschikt voor vleermuizen. Ook de rest van het perceel is ongeschikt voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Gezien de terreinomstandigheden op de planlocatie zijn geen beschermde soorten te verwachten.

Met betrekking tot beschermde plant- en/of diersoorten is er geen bezwaar om de beoogde plannen uit te voeren. Gezien de aard en de omvang van de beoogde plannen zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden te verwachten.

Er dient wel ten alle tijden rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Bij de uitbreiding van de bestaande bebouwing kunnen maatregelen worden getroffen ten gunste van bepaalde diersoorten, zoals nestpannen, nestkasten in de gevel en een gevarieerde beplanting. Dit wordt ook wel Natuurinclusief bouwen genoemd.

Conclusie: *Het onderdeel natuur staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.2 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. In dit geval vindt er geen functiewijziging plaats, maar een uitbreiding van het bouwvlak.

De uitbreiding van het bouwvlak vindt plaats op een perceel bollenland aan de noordwest- en zuidwestzijde van de planlocatie en daarvan is de bodemkwaliteit al onderzocht. Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd waarvan de laatste in 2017. Uit deze onderzoeken blijkt dat bodem licht tot matig verontreinigd is, maar geschikt is voor het agrarisch gebruik en er geen belemmering is voor de destijds geplande- of toekomstige bouwactiviteiten.

Conclusie: *Het onderdeel bodem staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

5.3 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.

Een agrarische bedrijfshal is geen milieugevoelige functie, mits er mensen voor langere tijd verblijven. Binnen het bedrijf is voornamelijk behoefte aan opslagcapaciteit waarvoor nieuwe bedrijfsbebouwing wordt opgericht. Binnen deze bebouwing zullen mensen niet langdurig verblijven, zodat het niet nodig is om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaaai of Industrielawaai.

Conclusie: *Het aspect geluid vormt geen belemmering om het agrarische bouwvlak uit te breiden.*

5.4 Luchtkwaliteit

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.

5.4.1 *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).

Het wijzigingsplan maakt de uitbreiding van het bouwvlak op het perceel mogelijk. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf.

In de huidige situatie wordt er heen en weer gereden tussen diverse huurlocaties waar bloembollen worden opgeslagen en het bedrijf op de planlocatie. Door de opslagcapaciteit uit te breiden op de planlocatie is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen afneemt. Dit betekent dat de luchtkwaliteit door de ontwikkeling van het plan niet negatief wordt beïnvloed.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 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 het 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 plaatsgebonden 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 Groteweg 31 gaat het om de volgende risicobronnen:

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

Conclusie:

- *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 geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.*
- *er bevinden zich geen buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de nabijheid van het plangebied*

5.6 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De planologische wijziging voor het perceel Groteweg 31 kan alleen worden gerealiseerd indien er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven niet wettelijk worden beperkt. 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.

De VNG-publicatie geeft voor een bloembollenbedrijf een richtafstand van 30 meter ten opzichte van milieugevoelige objecten (woningen), gebaseerd op overlast door geluid. Voor het aspect geur en stof bedraagt de richtafstand tot milieugevoelige objecten 10 meter. Deze afstanden gelden ten opzichte van een rustig woongebied of buitengebied. Het gebied aan de Groteweg kan worden gekenmerkt als buitengebied.

Rond de planlocatie zijn geen bedrijven of woningen aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is gevestigd op Groteweg 20 op een afstand van meer dan 200 meter. Door de grote afstand zal de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet worden belemmerd

Conclusie: *Door de ontwikkeling van het plan wordt de bedrijfsvoering van het dichtstbijzijnde bedrijf niet belemmerd.*

5.7 Water

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Groteweg 31 in 't Zand (bijlage 4). In dit

advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK een aantal opmerkingen.

In het Waterprogramma 2016-2021 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen en deze zijn bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van HHNK. Het Waterprogramma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken en is toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Daarnaast beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

5.7.1 Verharding en compenserende maatregelen/dempen waterloop

In eerste instantie wordt alleen het agrarische bouwvlak uitgebreid. In een later stadium zal voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing een toename van verharding plaatsvinden. Deze toename aan verharding is meer dan 800 m², zodat er maatregelen dienen te worden getroffen in de vorm van compenserende waterberging.

Op dit moment is nog niet geheel duidelijk hoe groot de bedrijfsbebouwing wordt, maar de verwachting is de verhardingstoename meer dan 2.000 m² zal zijn. Door HHNK is een maatwerkberekening uitgevoerd en hieruit blijkt dat de benodigde watercompensatie 9% van het extra verhard oppervlak bedraagt. Wanneer er sprake is van een verhardingstoename betekent dit dat 9% van de oppervlakte aan extra verharding in open water gegraven moet worden. De compensatie moet binnen hetzelfde peilgebied worden gerealiseerd.

Daarnaast is aangegeven dat de silo's die worden gerealiseerd om water op te vangen ook kunnen worden ingezet als waterberging, mits wordt voldaan aan de Beleidsregels Watervergunningen 2017.

Voor de uitbreiding van de bedrijfshal wordt ter zijne tijd een watervergunning aangevraagd, omdat dan duidelijk is hoe groot de toename aan oppervlakteverharding zal zijn.

Bij de uitbreiding van de bebouwing wordt waarschijnlijk ook een gedeelte van een waterloop gedempt achter de bestaande bebouwing. Deze demping dient 1 op 1 gecompenseerd te worden. De demping van de waterloop wordt ook in de aanvraag voor een watervergunning meegenomen.

5.7.2 Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Geadviseerd wordt om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen. Het plan maakt het mogelijk om tijdelijke medewerkers op de locatie te huisvesten. Bij de huisvesting van tijdelijke medewerkers zal ook een stroom aan huishoudelijk afvalwater vrijkomen wat op een geschikte wijze gereinigd zal moeten worden.

Het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn in artikel 3.4 en 3.5 de eisen opgenomen die van toepassing zijn op de lozing van huishoudelijk afvalwater vanuit

de inrichting. Hierin wordt beschreven onder welke voorwaarden er aangesloten moet worden op de riolering. Langs de Groteweg is riolering aanwezig en mocht er sprake zijn van huisvesting van medewerkers in de toekomst, dan zal deze stroom huishoudelijk afvalwater aangeboden moeten worden op het gemeentelijke gemengde of droogweer stelsel.

Als het niet mogelijk is om op het gemeentelijke rioolstelsel aan te sluiten dan is het vanaf 1 januari 2024 onder de dan van kracht geworden Waterschapsverordening, niet toegestaan om middels een IBA-voorziening het huishoudelijk afvalwater te lozen op het secundaire of tertiaire oppervlaktewater. Lozen op een water met een primaire aanduiding is mogelijk met ontheffing.

Voor de hoogste mate van zuivering gaat de voorkeur van het hoogheemraadschap altijd uit naar het zuiveren van afvalwater bij een rioolwaterzuivering. Dit kan of via het gemeentelijke rioolstelsel of rechtstreeks worden aangeboden bij een RWZI waarbij sprake is van afvoeren per as.

5.8 Landschappelijke inpassing

De planlocatie is onderdeel geweest van het regioproject 'Erfkwaliteit'. Vanuit dit project is een doorvertaling gemaakt op basis van de karakteristieken van de omgeving en beleidsdoelstellingen voor de landschappelijke inpassing van het uit te breiden agrarische bouwvlak. Uitgangspunten hierbij zijn:

- een ruimere voortuin rond de bedrijfswoning, zodat de woning meer wordt getoond en meer in verhouding is tot omvang van het bedrijf;
- rond het erf een groene mantel aanplanten bestaande uit bossingels met een onderbegroeiing van stinzenplanten;
- spoelbassin opnemen in de erfinpassing;
- nieuwe schuur met vormgegeven kopgevel, waardoor het erf zich ook toont;
- nieuwe werkentree en werklijn;
- buitenruimte voor seizoensarbeiders, eventueel onder de kap van de nieuwe schuur.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten is een landschappelijke erfinrichtingstekening gemaakt (bijlage 2).

De tuin rond de bedrijfswoning wordt vergroot en zichtbaar gemaakt, waardoor de woning meer in verhouding is met de omvang van het bedrijf.

Aan drie zijden (oost-, west- en zuidzijde) wordt rond het erf een groene boomsingel aangebracht met een breedte van ongeveer 10 meter bestaande uit inheemse soorten zoals vlier, gelderse roos, meidoorn, elzen en een onderbegroeiing van stinzenplanten.

Aan de noordzijde, parallel aan de weg, wordt een bestaande haag aangevuld met een bomerij. Op deze wijze wordt rond het agrarische erf een groene mantel aangebracht, zodat de bebouwing en de parkeerplaatsen aan het zicht worden onttrokken. Het zorgt er tevens voor dat het bedrijf als een groen omzoomd eiland in de verder open polder wordt ingepast. Het spoelbassin wordt aan de westzijde van het agrarische erf geplaatst, zodat deze binnen de groene mantel is gelegen.

Hier wordt ook een nieuwe werkentree/werklijn gerealiseerd, waardoor het mogelijk is om de nieuwe bebouwing aan de achterzijde goed te bereiken en er ontstaat een zichtlijn over het agrarische erf.

De nieuwe bedrijfshal wordt voorzien van een representatieve kopgevel, waardoor het agrarische erf zich ook toont. Aan de zuidzijde van de bedrijfshal is het mogelijk om een buitenruimte te realiseren voor seizoensarbeiders die binnen het bedrijf werkzaam zijn.

5.9 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie is een onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en biedt kansen voor een verdere ontwikkeling van een gebied. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (paragraaf 4.3.2) is de polder Zijpe aangegeven als een historisch geografisch element van grote waarde.

Bij de ontwikkeling van het plan worden er geen wijzigingen aangebracht aan het bestaande verkavelingspatroon. De bebouwing blijft geclusterd op de planlocatie, waardoor de openheid van het landschap zoveel als mogelijk wordt behouden.

5.10 Archeologie

Op de plankaart bij het bestemmingsplan “Buitengebied Zijpe” is aan het perceel Groteweg 31 de bestemming ‘Waarde-Archeologie 6’ toegekend.

In het plangebied wordt het archeologisch belang betrokken als het een planomvang betreft van meer dan 10.000 m2 en er werkzaamheden worden verricht dieper dan 50 cm.

Op basis van de huidige informatie beslaat de uitbreiding van het bouwvlak niet meer dan 10.000 m2. Geconcludeerd kan worden dat het archeologisch beleid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

Conclusie: *Het is mogelijk om cultuurhistorische- en archeologische waarden te waarborgen bij de ontwikkeling van het plan.*

5.11 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van het plan is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Gemeente Schagen heeft zich in het gemeentelijk duurzaamheidsprogramma 2020-2050 uitgesproken voor een energiezuinige en duurzame bebouwde omgeving.

Doelen zijn:

- **Energietransitie:** Het doel hierbij is te komen tot 49% CO2-reductie in 2030 en 95% CO2-reductie in 2050. Dat betekent dat dan alle benodigde energie voor elektriciteit, warmte, en mobiliteit duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik van fossiele brandstoffen.
- **Circulaire Economie:** Het doel is simpel gezegd een wereld zonder afval in 2050. Dat betekent dat grondstoffen behouden blijven tijdens de levensduur van producten, gebouwen en infrastructuur en dat alle restproducten hoogwaardig worden hergebruikt.
- **Klimaatadaptatie:** Het doel is een klimaatbestendige en water robuuste leefomgeving in 2050. Dat betekent dat de leefomgeving dan zodanig is ingericht dat de gevolgen van klimaatverandering (heviger neerslag, hitte, langdurige droogte, verzilting en overstromingen) niet leiden tot onacceptabele schade.

- *Groen en biodiversiteit:* Het doel is een forse vergroening van de leefomgeving en daarmee het herstellen van de biodiversiteit oftewel de verscheidenheid aan planten, dieren, micro-organismen en de samenhang hiervan.

In de huidige situatie zijn al veel zonnepanelen op de daken van de bedrijfsbebouwing aanwezig, maar het bedrijf plaatst daarnaast ook een grote batterij (0,5 Megawatt) om de overtollige energie in op te slaan.

Verder wil men een waterbuffer aanbrengen tussen de bestaande en nieuwe bebouwing, zodat regenwater kan worden gebruikt binnen het productieproces.

Daarnaast zal de nieuwe bebouwing worden voorzien van zonnepanelen, Ledverlichting, gelijkstroomventilatoren en een zonnedak. Bij een zonnedak wordt door middel van de zon buitenlucht opgewarmd en deze warme lucht wordt gebruikt om bloembollen te drogen.

5.12 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Groteweg tot de secundaire linten 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 bestaat uit één rijbaan.

De bestaande uitritten vanaf de planlocatie zijn duidelijk herkenbaar, waardoor de voorrangssituatie duidelijk is. Ook is het zicht in beide richtingen goed. Er zijn in de periode 2014 – 2022 geen ongevallen geregistreerd.

De weg heeft ruim voldoende capaciteit om eventuele extra verkeersbewegingen ten gevolge van de uitbreiding van het agrarische bouwvlak op te kunnen vangen. Opgemerkt wordt dat door de uitbreiding van het bouwvlak het aantal verkeersbewegingen juist zal afnemen. In de huidige situatie vindt er opslag van bollen plaats op diverse andere locaties met de bijbehorende verkeersbewegingen. Wanneer een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen plaatsvindt en de opslagcapaciteit wordt vergroot, komen deze verkeersbewegingen te vervallen, waardoor de verkeersveiligheid gelijk blijft of zelfs licht verbeterd.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de 'Nota parkeernormen Schagen 2016' maatgevend. Dit agrarische bedrijf wordt ingeschat als een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf en hiervoor geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlakte (bvo). Voor de bedrijfswoning geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie zijn 8 parkeerplaatsen op de planlocatie aanwezig (5 parkeerplaatsen voor bedrijf en 3 parkeerplaatsen voor bedrijfswoning).

De bedrijfshallen op de locatie hebben nu een oppervlakte van 5.445 m² en worden door de ontwikkeling van het plan ongeveer verdubbeld. Dit betekent dat naar verwachting ook een verdubbeling van het aantal parkeerplaatsen voor het bedrijf nodig is. Dit houdt in dat er in totaal 13 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn (10 pp voor bedrijf en 3 pp voor bedrijfswoning) om in de parkeerbehoefte te voldoen.

Het aantal van 13 parkeerplaatsen is te laag in relatie tot de norm in de parkeernota, maar is voldoende om in de toekomst aan de parkeervraag te voldoen.

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen betreft voornamelijk opslagruimte en dit zorgt niet voor een uitbreiding van het aantal medewerkers. Bovendien worden binnen het bedrijf arbeidsmigranten ingezet die veelal niet in het bezit zijn van een auto. In de huidige situatie

zijn de aanwezige 8 parkeerplaatsen al voldoende om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Het aantal parkeerplaatsen zal toch worden uitgebreid naar 13 parkeerplaatsen om ook in de toekomst aan de parkeerbehoefte te voldoen bij een mogelijke groei van het aantal medewerkers (bijlage 2). Opgemerkt wordt dat er nog voldoende ruimte op het perceel is om het aantal parkeerplaatsen te verdrievoudigen.

5.13 Kabels en leidingen

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 ervoor 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 wijzigingsplan Groteweg 31 in 't Zand.

De regels en de plankkaart vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan.

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

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

In dit wijzigingsplan is de bestemming 'Agrarisch' aanwezig. Deze bestemming is op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en met een arcering is het bouwvlak aangeduid. De bestemming is gekoppeld aan een artikel in de regels en deze laten zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

Tevens is het gehele perceel bestemd als dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' en heeft het een gebiedsaanduiding 'overige zone – bollenconcentratiegebied', waarvoor ook specifieke regels zijn opgenomen.

6.1 Doelstelling

Het wijzigingsplan "Groteweg 31 't Zand" (verder het wijzigingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- a. het agrarische bouwvlak vergroten van circa 1 naar 2 hectare;

Het wijzigingsplan voorziet tevens in een actueel juridisch-planologische kader met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouw mogelijkheden, van grond en opstal. Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de daarvoor geldende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan vervangt op deze locatie het bestemmingsplan "Buitengebied Zijpe".

6.3 Planopzet

Het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het wijzigingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit wijzigingsplan. Indien de aanvraag past binnen dit wijzigingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

Hoofdstuk 1

In hoofdstuk 1, de inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het wijzigingsplan gebruikte begrippen opgenomen.

In artikel 2 wordt de wijze van meten vermeld. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk 2

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde – Archeologie 6'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels waaronder een antidubbeltelregel conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening, bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en overige regels.

Hoofdstuk 4

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 van hoofdstuk 4 is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het wijzigingsplan Groteweg 31 't Zand van de gemeente Schagen.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwikkeling dient op grond van artikel 3.1.6 van het Bro in de plantoelichting inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, plankosten en planschadeclaims, moeten deze worden verhaald op de initiatiefnemer. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met de initiatiefnemer. Als er met een initiatiefnemer geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het plan betreft een particulier initiatief. De betreffende grond is privé-eigendom. De verantwoordelijkheid voor de economische uitvoerbaarheid van het plan ligt bij de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten voor de behandeling van het wijzigingsplan zijn verzekerd via de legesverordening. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Op basis van deze overweging is het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar. De uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsplan is niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid belemmerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure die ten aanzien van het wijzigingsplan moet worden doorlopen is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Na aankondiging in de Staatscourant en op de website www.officielebekendmakingen.nl wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Bovendien wordt het ontwerp wijzigingsplan door de gemeente aangeboden voor het overleg ex artikel 3.1.1. Bro. Eventueel ingekomen zienswijzen en overlegreacties zullen worden verwerkt in de toelichting van het wijzigingsplan.

Op grond van artikel 3.9a Wro dient het college van Burgemeester en Wethouders het wijzigingsplan uiterlijk acht weken na de termijn van terinzagelegging vast te stellen. Na de vaststelling van het wijzigingsplan maakt het college van Burgemeester en Wethouders het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden zijn diegenen die tegen het ontwerp wijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegenen die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is ingediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Over de uitbreiding van het bouwvlak heeft overleg plaatsgevonden met het naastgelegen bedrijf. Hieruit is naar voren gekomen dat er geen opmerkingen zijn over de uitbreiding van het bouwvlak en men kan instemmen met de ontwikkeling van het plan.