



WIJZIGINGSPLAN

HEEMTWEG 5 TE WARMENHUIZEN

DATUM: 14 Juli 2015

KENMERK: ZH2015100/V1.0

UITGEVOERD DOOR

ASRA ADVIES

EREPRIJSSTRAAT 2

1562 AW KROMMENIE

TELEFOON: (075) 628 33 94

FAX: (084) 831 78 21

MOBIEL: (06) 41 71 92 61

WWW.ASRA-ADVIES.NL

OPDRACHTGEVER

FBOG B.V.

DE HEER F. BERKHOUT

HEEMTWEG 5

1749 EK WARMENHUIZEN



ASRA ADVIES Adviesbureau voor milieu- en ruimtelijke ordeningsvraagstukken	OPGESTELD DOOR	ZEFRAN HUSSAIN Adviseur milieu en ruimtelijke ordening	HANDTEKENING/ VRIJGAVE  Datum: 15 april 2015
--	-----------------------	--	---

De in DNR 2005 omschreven regeling is op al onze werkzaamheden van toepassing. Dit rapport valt onder auteursrechten zoals vermeld in hoofdstuk 11 artikel 46 van de DNR 2005

Ons bureau

Asra-Advies is een adviesbureau met veel ervaring. Onze (project)medewerkers werk(t)en zowel bij de overheid als in het bedrijfsleven. Ons doel is om iedereen juist, duidelijk en bondig te informeren over de (nieuwe) wet- en regelgeving en de onderzoeken die (moeten) worden uitgevoerd. Tevens hebben wij daar ons werk van gemaakt. U kunt bij ons terecht voor velerlei milieukundige onderzoeken. Ook voor juridisch advies (o.a. omgevingsrecht) bent u bij ons aan het juiste adres.

Onze missie/visie

Naast het voor u helder maken en uitwerken van overheidsinformatie, zijn wij ook een dienstverlenend, klantgericht en klantvriendelijk adviesbureau. Wij willen met onze producten onze klanten “ontzorgen” en op onze (eigen)wijze invulling geven aan het begrip verantwoord en duurzaam ondernemen.

Hoe? Wij nemen alle werkzaamheden van u over die nodig zijn om uw bouwplan en/of activiteit(en) te kunnen verwezenlijken, zodat u zich op andere “zaken” kunt richten. Bovendien krijgt u gevraagd en ongevraagd advies van ons over de (on)mogelijkheden van uw vraag.

Wij voeren GEEN onderzoeken uit die GEEN toegevoegde waarde hebben.

Asra-Advies

- Bent u niet tevreden? Hebt u vragen, klachten of advies? Belt u of mailt u gerust;
- Bent u tevreden? Vertelt u het s.v.p. ook aan anderen.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1.	AANLEIDING	6
1.2.	BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.3.	LIGGING VAN HET GEBIED	7
1.4.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
2.	HET PLAN	8
2.1.	BESTAANDE SITUATIE	8
2.2.	GEWENSTE SITUATIE	9
3.	ONDERZOEK.....	10
3.1.	RELEVANT BELEID	10
3.1.1.	STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE	10
3.1.2.	PROVINCIALE STRUCTUURVISIE	11
3.1.3.	PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING	12
3.1.4.	STRUCTUURVISIE SCHAGEN	14
3.1.5.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	14
3.2.	FLORA EN FAUNA.....	17
3.2.1.	HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN	17
3.2.2.	FLORA- EN FAUNAWET	17
3.3.	MILIEU- EN OVERIGE ONDERZOEKEN	18
3.3.1.	BODEMONDERZOEK	18
3.3.2.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	19
3.3.3.	WATERHUISHOUDING	20
3.4.	GELUID	20
3.4.	MILIEUZONERING	21
3.5.	LUCHTKWALITEIT	21
3.6.	VEILIGHEID	22
3.7.	MOBILITEIT EN PARKEREN	23

3.8. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN	23
3.9. FINANCIËLE HAALBAARHEID.....	23
4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
4.1. ZIENSWIJZE.....	23



TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

Voor het perceel Heemtweg 5 te Warmenhuizen is een aanpassing van het huidige bouwvlak nodig. Deze activiteit is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Echter op grond van het geldende bestemmingsplan kan dit met een wijzigingsplan worden gerealiseerd. De aanpassing is nodig omdat achter het bestaande pand een gedeelte wordt gerealiseerd dat in zijn geheel beter zijn recht komt met een aanpassing. De loading docks kunnen dan naast het pand worden gerealiseerd.

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel bevat een wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.7.

Er zijn eerder vergunningen aangevraagd voor uitbreiden dan wel wijzigen van de aanwezige bedrijfsgebouwen. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Deze onderbouwing en de daarin opgenomen motivatie kan deels hier herhaald en ingelast worden beschouwd.



Afbeelding 1: foto bestaande situatie

1.2. BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Het voorliggende wijzigingsplan omvat naast de toelichting een plankaart en planregels. Verder wordt verwezen naar de verbeelding en de planregels van het moederplan (het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”, vastgesteld op 11 december 2013). Dit is om discussies te voorkomen bij wijzigingen en dergelijke.

1.3. LIGGING VAN HET GEBIED

Het plangebied is op onderstaande afbeelding aangegeven



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in Warmenhuizen (gemeente Schagen). Het plan gebied is omringd door landbouwgronden met verspreid liggende bebouwing. Ten Noorden van het plangebied ligt de Kerkweg. Ten Zuiden ligt de Trambaan. Ten Westen ligt de Burchtweg met daar achter Krabbendam. Ten Oosten wordt het gebied begrensd door de Veilingweg en de woonbebouwing van De Fuik.

1.4. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”, vastgesteld op 11 december 2013, is van toepassing op het perceel en de reeds bestaande bebouwing. Het perceel is bestemd als Agrarisch met waarden. Dit betekent dat op deze locatie de in artikel 3 van het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen zijn toegestaan. Ook wordt het gebied gekenmerkt als zaadveredelingsgebied.

Op grond van artikel 3.7 van het bestemmingsplan kan het college het bouwvlak wijzigen dan de vorm ervan aanpassen.

2. HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de bestaande en de gewenste situatie voor het perceel.

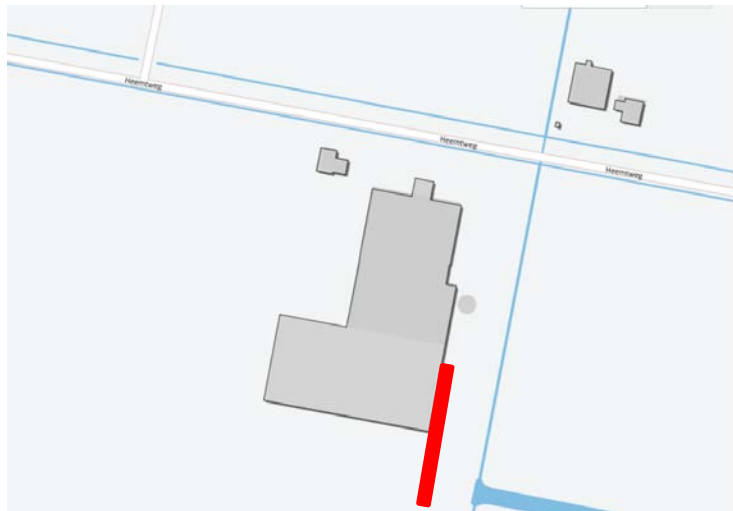
2.1. BESTAANDE SITUATIE

Aan de Heemtweg 5 te Warmenhuizen staat momenteel een woning en een grote schuur/loods. Daarnaast is voor de bouw van een grote schuur omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Ook staan er kleine bouwwerkjes, waaronder een bezinkbassins, die geen gebouw zijn. Al deze zaken zijn toegestaan en hiervoor worden geen wijzigingen aangevraagd.

2.2. GEWENSTE SITUATIE

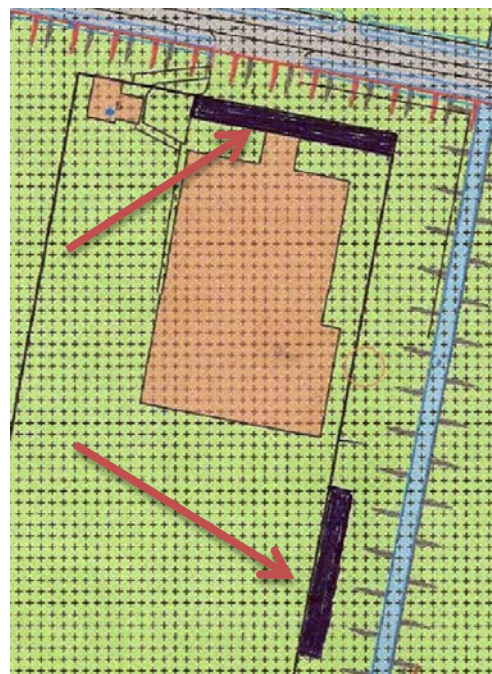
De aanvrager wil graag de bestaande situatie voortzetten en een relatief kleine wijziging van het bouwvlak in de Oostelijke richting toegevoegd hebben, zodat hij een aanbouw kan realiseren. Dit deel gaat onder meer dienst doen als een loading dock.

De uitbreiding zal zijn 30 meter bij 12 meter. De aanpassing hoeft geen 12 meter te zijn, omdat een gedeelte valt binnen het bouwvlak en een gedeelte niet. De benodigde aanpassing is ongeveer 7 meter. Hiermee zal het bestaande bouwvlak in de oostelijke richting gelijk lopen met de achterste gedeelte van de bestaande schuur. Totaal is 210m² nodig.



Afbeelding 4: in rood aanpassing bouwvlak

Vorenstaande wordt gecompenseerd door een gedeelte van het bouwvlak in het voorste gedeelte te laten vervallen. Het gedeelte dat straks buiten het bouwvlak komt, zal ook 210m² bedragen. Hiermee is er geen toename van het bouwvlak. Het krijgt de bestemming "Agrarisch met waarden", maar dan zonder bouwmogelijkheden.



Afbeelding 4A: in zwart aanpassing bouwvlak en in zwart compensatie ervan.

3. ONDERZOEK

3.1. RELEVANT BELEID

3.1.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van verschillende beleidsnotities waar onder de Nota Ruimte (2004).

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor het plangebied of de directe omgeving daarvan geformuleerd.
- In de SVIR zijn wel dertien onderwerpen aangegeven die het rijk als nationaal belang beschermingswaardig acht. Een aantal van deze onderwerpen is al beschermd via de regeling zoals het opgenomen is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

In de SVIR geeft het rijk aan dat overheden, burgers en bedrijven de ruimte krijgen om oplossingen met betrekking tot ruimte en mobiliteit te creëren. Het rijk gaat daarbij zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.

Dat komt onder andere tot uiting in de oplossingsrichtingen voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Dit laat het rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van hulzen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Met betrekking tot gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent onder andere: vraaggericht ontwikkelen en voor zover mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van nationaal belang acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan hiermee rekening te houden.

Vorenstaande vormt geen belemmering voor de realisatie van het project.

3.1.2. PROVINCIALE STRUCTUURVISIE

Met de in werking treding van de Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet is bevoegdheidsverdeling tussen bestuurslagen veranderd. Ook zijn oude beleidsdocumenten en verplichting vervangen door nieuwere. Zo heeft de rijksoverheid Planologische Kernbeslissingen ingeruild voor Nota Ruimte en ministeriele regelingen. De provincies maken geen streekplannen meer, maar schrijven voortaan structuurvisies. De gemeenten schrijven ook structuurvisies.

De bestuursorganen leggen in deze documenten hun ruimtelijke toekomstvisie vast en geven tevens aan hoe zij deze visie denken te gaan realiseren. De structuurvisies zijn alleen bindend voor het bestuursorgaan dat ze heeft geschreven en vastgesteld. Dit betekent niet dat andere, vooral lagere, bestuursorganen zomaar van alles in hun visie kunnen opnemen. Zij dienen wel rekening te houden met het beleid dat door hogere bestuursorganen is vastgesteld.

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening vastgesteld "Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)". In deze visie zet de provincie in op "kwaliteit door veelzijdigheid". Om het toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen, namelijk: Ruimtelijke kwaliteit, Duurzaam ruimtegebruik en Klimaatbestendigheid. Bestaande stedelijke woonmilieus dienen waar mogelijk verder te transformeren tot hoogstedelijke milieus en bestaande werklocaties dienen waar mogelijk verder te intensiveren en herstructureren om nieuwe ontwikkelingen te accommoderen. Door te kiezen voor hoogstedelijke milieus en beperkte uitleg van bedrijventerreinen, blijft het landelijk gebied open en dichtbij.

De hoogstedelijke milieus kenmerken zich door functiemenging, hoogwaardige culturele voorzieningen en een goede bereikbaarheid. In het kader van het hoofdbelang duurzaam ruimtegebruik worden gemeenten gestimuleerd het bestaand stedelijke gebied beter te benutten door de aanwijzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het BBG vervangt hiermee de rode contouren uit het oude Streekplan. Door te verdichten, ondergronds te bouwen, en door woningbouwprogramma's zoveel mogelijk te realiseren binnen het BBG, wordt intensivering en bundeling van stedelijkheid bevorderd.

Onderhavig project past binnen de doelstellingen die vallen onder het belang duurzaam ruimtegebruik, echter is het plangebied gelegen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied. Het plan gebied en daarmee de uitbreiding is wel verankerd met de bestaande bebouwing en de al vergunde uitbreiding. Met de aanpassing van het bouwvlak wordt hieraan tegemoet gekomen en is daarmee medewerking goed te motiveren.

3.1.3. PROVINCIALE RUIMTELIJKE VERORDENING

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is de doorwerking van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 in bestemmingsplannen nader uitgewerkt. De PRV is op 3 februari 2014 door de Provinciale Staten vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied.

Op verschillende regels die van belang zijn voor het plangebied wordt in het navolgende ingegaan.

Landelijk gebied

In de omgeving van het plangebied ligt het gebied dat in de provinciale verordening is aangewezen als 'Landelijk gebied'. Hier is grootschalige landbouw mogelijk onder voorwaarden die in de verordening zijn opgenomen. Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van het landelijk gebied en hier bevinden zich ook geen specifieke concentratiegebieden voor bepaalde sectoren.

Bestaand bebouwd gebied (BBG)

De huidige bebouwing op het perceel is aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Binnen de provinciale verordening wordt onderscheid gemaakt in de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) en het landelijk gebied.

In de PRV wordt onder andere het BBG vastgelegd. Wanneer iemand een bepaalde ontwikkeling voornemens is, is het van belang of deze ontwikkeling binnen of buiten het BBG beoogd is. Voor gebieden buiten BBG gelden beperkingen zoals opgenomen in de PRV. De uitbreiding dient de volgende kwaliteiten/aspecten niet nadelig te beïnvloeden:

- de kernkwaliteiten van de landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap;
- de historische structuurlijnen;
- cultuurhistorische objecten.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitseisen conform artikel 15 van de PRV.

- het plan heeft geen invloed op de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur wordt door het plan niet aangetast;
- de openheid van het landschap wordt noemenswaardig aangetast. Dit kan ook worden gesteld over de mate van stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen blijven gehandhaafd;
- van aantasting van cultuurhistorische objecten is geen sprake.

De bebouwing sluit aan bij de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied/landschap en het voegt zich in de ordeningsprincipes van het landschap. Ook sluit het plan zich aan bij de bestaande architectuur en stedenbouw ter plaatse. Het plan heeft ook geen nadelige effecten op de ruimere omgeving en de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) zijn gewaarborgd en er zijn daarom geen maatregelen nodig om negatieve effecten op deze kwaliteiten.

Overige provinciale belangen

Het plangebied is niet gelegen in gebieden met een ecologische waarde, nationale en metropolitane landschappen, blauwe ruimte en aardkundige waarden.

Gezien de relatieve kleine overschrijding van het BBG en het feit dat de uitbreiding de kwaliteiten die de provincie wenst te beschermen niet negatief beïnvloedt en het feit dat dit wordt gecompenseerd (het bouwvlak zal niet toenemen!), is medewerking aan de uitbreiding goed te motiveren.

3.1.4. STRUCTUURVISIE SCHAGEN

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Schagen is op 22 februari 2011 vastgesteld. De Structuurvisie 2025 geeft voor de komende decennia de koers aan van de ruimtelijke ontwikkeling in Schagen. De structuurvisie is geen blauwdruk. Er is niet voor elke locatie de ontwikkeling en inrichting uitgewerkt en weergegeven. Gedurende de planperiode zullen veel van de in de structuurvisie aangegeven ontwikkelingskoersen, nader moeten worden onderzocht. Ook zullen er per beleidsthema of per locatie haalbaarheidsstudies en ruimtelijke randvoorwaarden moeten worden opgesteld. Op basis van nader onderzoek, uitwerkingen en randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen, zal de besluitvorming plaatsvinden over concrete plannen en projecten. De structuurvisie zet dus de koers uit, schept ruimte voor ontwikkelingen. De uitwerking daarvan is onderwerp van nadere studie.

De gevraagde ontwikkeling ontmoet geen bezwaren vanuit de structuurvisie.

3.1.5. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Harenkarspel”, vastgesteld op 11 december 2013, is van toepassing op het perceel en de al bestaande bebouwing. Het perceel is bestemd als Agrarisch met waarden. Dit betekent dat op deze locatie de in artikel 3 van het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen zijn toegestaan. Dit zijn onder andere: volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, het bedrijfswonen, al dan niet in combinatie met een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, productiegerichte paardenhouderijen, gebruiksgespecialiseerde paardenhouderijen, niet-grondgebonden agrarische bedrijven, glastuinbouwbedrijven, grondgebonden

agrarische deeltijdbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding.

Het gebied wordt ook gekenmerkt als zaadveredingsgebied.



Afbeelding 3: locatie plangebied

Op grond van artikel 3.7 van het bestemmingsplan kan het college het bouwvlak wijzigen dan de vorm ervan aanpassen. De genoemde wijzigingen kunnen uitsluitend worden toegepast, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
3. de milieusituatie;
4. het uitzicht van woningen;
5. de verkeersveiligheid.

De voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan worden hieronder toegelicht.

1. Met de aanpassing van het bouwvlak in de Oostelijke richting zullen er geen beperkingen optreden voor gebruikers en/of eigenaren van de aangrenzende gronden, aangezien er nog voldoende ruimte over is. De dichtstbijzijnde woning met bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 150 meter. De aanpassing zal niet leiden tot de beperkingen, eerder tot verbeteringen aangezien vanuit het dichterbij gelegen deel een stukje bouwvlak wordt weggenomen in verband met de aanpassing. De afstand vanuit huidige bouwvlak is momenteel rond 70 meter. Voor landbouw en dienstverlening voor landbouw dient op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een afstand van maximaal 30 meter te worden aangehouden.
2. Met de aanpassing van het bouwvlak in de oostelijke richting met 7 meter zal het landschap en bebouwingsbeeld niet nadeling worden beïnvloed. Sterker nog met de aanpassing wordt eenheid bewerkstelligd in de bebouwing die anders abrupt zou eindigen. Bovendien zal de bebouwing met 7 meter worden verbreed, hetgeen percentueel gezien bijna niets zal toevoegen aan wat op grond het bestemmingsplan reeds gerealiseerd kan en mag worden.
3. De milieusituatie is in de hoofdstukken 4 en 5 beschreven. Er zijn geen beperkingen te verwachten.

4. De dichtstbijzijnde woning ligt op ongeveer 150 meter. Er is al sprake van een breed uitzicht. Dit zal niet negatief worden beïnvloed. Hieronder is een afbeelding opgenomen waaruit opgemaakt kan worden hoe wijds uitzicht is. Bovendien dient hierbij opgemerkt te worden dat het een bedrijfswoning betreft.



5. Wat betreft verkeersveiligheid zijn er ook geen beperkingen te verwachten. De aanpassing zal eerder leiden tot een veiligere situatie. Hoe? De transportbewegingen zijn er en zullen ook blijven. De aanpassing zal worden gebruikt om loading docks te maken waar het laden en lossen kan plaatsvinden. Hierdoor ontstaat een overzichtelijke situatie voor het laden en lossen en kunnen leveranciers en transporteurs snel en gemakkelijk hun goederen afleveren/ophalen. Naast een betere situatie qua verkeersveiligheid zal dit ook beter zijn voor het milieu en de arbeidsomstandigheden van werknemers worden hiervan ook beter. Doordat de loading docks afgesloten zijn, zal dit bijdragen aan verbeterde werkomstandigheden. En omdat de vrachtwagens tegen de docks aan parkeren, ontstaat er een afgesloten geheel waardoor minder gestookt hoeft te worden.

3.2. FLORA EN FAUNA

3.2.1. HABITAT- EN VOGELRICHTLIJN

Nieuwe plannen of projecten in en in de nabijheid van Speciale Beschermingszones moeten worden getoetst aan de Habitatrichtlijn. Deze richtlijn biedt ook het beschermingsregime voor de vogelrichtlijngebieden. Op basis van een aantal kwalificerende vogelsoorten is een aantal gebieden in Nederland bij besluit van 20 maart 2000 door het ministerie van LNV aangewezen als Speciale Beschermingszone onder de Vogelrichtlijn, de zogenaamde vogelrichtlijngebieden. De locatie ligt niet in een dergelijk gebied. De schaal en de effecten zijn strikt lokaal en van tijdelijke aard. Dit onderdeel is dan ook niet relevant voor dit project.

3.2.2. FLORA- EN FAUNAWET

Deze wet heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen geen planten en diersoorten voor die in het kader van deze wet zijn beschermd. Het plan betreft, zoals eerder aangegeven, het omzetten van een functie en het aanbrengen van een patio met een dakterras. Gezien het feit dat het een gebiedje betreft dat intensief in gebruik is als bedrijfsterrein en onbebouwd en deels verhard is, kan worden gesteld dat het niet geschikt is voor vleermuizen. Het plan is in overeenstemming met Flora en Faunawet.

3.3. MILIEU- EN OVERIGE ONDERZOEKEN

3.3.1. BODEMONDERZOEK

Voor de grote uitbreiding is recent een vergunning aangevraagd en verleend. Bij het verlenen van een vergunning wordt aandacht besteed aan het aspect bodem. Uitgaande hiervan kan al worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt.

Als aanvulling hierop is gekeken naar de bodemkwaliteit welke in algemene zin verwacht kan worden op de locatie. Hiervoor is de bodemkwaliteitskaart van de gemeente geraadpleegd. De locatie valt in de zone "Recente bebouwing en buitengebied klei. Ondergrond bestaat uit kleigrond. De functie- en kwaliteitsklasse is landbouw/natuur. Er is dus geen verontreiniging te verwachten.

3.3.2. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee het bouwvolume niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van Rijksmonumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen.

Het plangebied ligt in een gebied met archeologische of historisch geografische waarden. Volgens het vigerende bestemmingsplan ligt het plangebied in een archeologisch waardevol gebied. Er is een onderzoek in juli 2014 uitgevoerd door Hollandia archeologen. De conclusie daarvan luidt: “Ter hoogte van de nieuwe laadkuil zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Dit heeft te maken met de toegepaste methodiek tijdens het karterend booronderzoek. Het valt daarom niet uit te sluiten dat zich ten noorden van de veronderstelde gedempte sloot archeologische resten in de ondergrond aanwezig zijn. Om er zeker van te zijn dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten vergraven raken of in de toekomst niet meer onderzocht kunnen worden, zal een archeologische begeleiding protocol proefsleuven (4007 kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie, versie 3.3) van het uitgraven van de laadkuil gewenst zijn. Aan de basis hiervan ligt een door de gemeente Schagen goedgekeurd programma van eisen (4001, KNA 3.3)”. Vorenstaande is afgestemd met de gemeente, zodat voor de bouwwerkzaamheden op dit gebied geen belemmeringen worden verwacht.

3.3.3. WATERHUISHOUDING

Het Rijk, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen werken samen om te zorgen dat waterhuishouding door allerlei maatschappelijke ontwikkelingen niet nadelig wordt beïnvloed. Nationaal Bestuursakkoord Water is de drager van deze samenwerking. De partijen hebben met elkaar afgesproken om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat waterbeheerders dienen te worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Hollands Noorderkwartier is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied. Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Er zal per definitie geen toename van het bouwvlak zijn. Het betreft een aanpassing ervan.

3.4.4. GELUID

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder in acht te worden genomen.

De huisvesting van seizoensarbeiders is in pandig. Doordat wisselende mensen gebruik zullen maken van deze faciliteiten, kan het gelijk worden gesteld met recreatiewoningen. Hierdoor betreft het niet geluidgevoelige objecten. Van belang is dat deze waarneming wordt bevestigd door de jurisprudentie. Er is een uitspraak waarin het volgende wordt overwogen “Vakantiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder doch voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming te worden betrokken”. ABRvS 30 mei 2000, nr. 199901166/1. Ook is in dit verband de uitspraak ABRvS 17 maart 2004, nr. 200300807/1 van belang.

Een motel is in het kader van de Tracéwet geen geluidsgevoelige objecten. N.B. De Tracéwet verwees in het kader van geluidsgevoelige objecten naar de Wet geluidhinder.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.4. MILIEUZONERING

Er is een bedrijfswoning aanwezig in de omgeving van de locatie waar de ontwikkeling is voorzien. Aangezien voor de grootste uitbreiding al een vergunning is verleend en deze uitbreiding niet veel toe zal voegen kan nu al worden verondersteld dat milieuzonering geen belemmeringen zal opleveren. Dit heeft te maken met het feit dat de afstand van de uitbreiding tot de agrarische bedrijfswoning ongeveer 150 meter bedraagt. Bovendien wordt met de aanpassing van het bouwvlak nu op een grotere afstand gebouwd, dan er mogelijk zou zijn vanuit de bestaande bouwvlak en bedrijfspan, waardoor dit aspect geen rol speelt.

3.5. LUCHTKWALITEIT

De eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 de Wet luchtkwaliteit goedgekeurd. Deze wet is een uitvloeisel van de Europese Richtlijn Luchtkwaliteit. De wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden, evenals de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit.

De projecten die "niet in de betekenende mate bijdragen" aan de luchtverontreiniging hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader als volgt: "Een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt wordt gezien als NIBM. Vorenstaande 3% komt als het wordt afgezet tegen de grenswaarden neer op 1,2 microgram/m³ voor fijnstof en NO₂.

Totdat het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking treedt, geldt echter een norm van 1%. Uit de toelichting van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen blijkt dat locaties tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de "Wet luchtkwaliteit" er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het bouwplan.

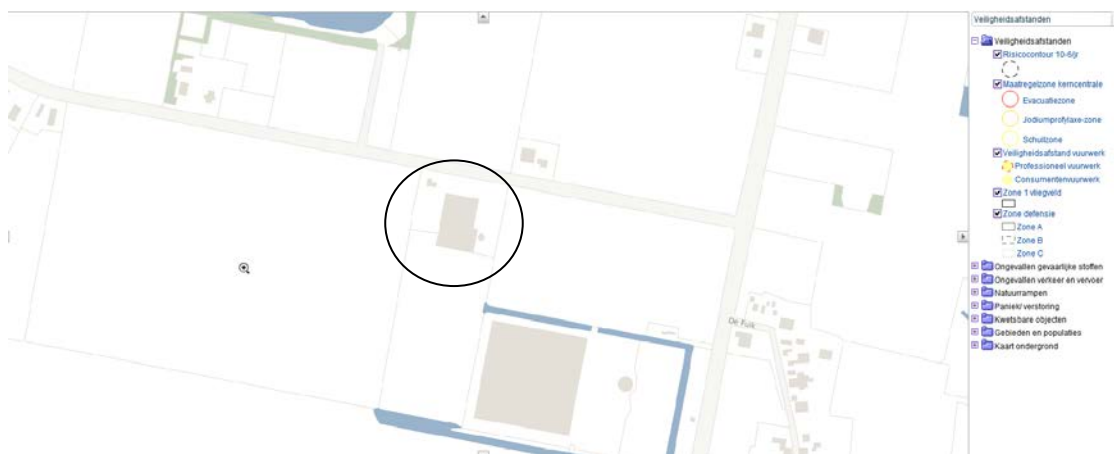
3.6. VEILIGHEID

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het kan hierbij gaan om industriële activiteiten, maar ook transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen waarmee rekening moet worden gehouden bij verlening van vergunning in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen BEVI-inrichtingen gevestigd. Er zijn ook geen routes voor gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving van het bouwplan. De toekomstige situatie zal niet leiden tot meetbare veranderingen van het groepsrisico.

Er is geen sprake van overschrijdingen van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico of de richtwaarde voor het groepsrisico. Hierdoor is er ook geen noodzaak voor het uitvoeren van een risicoanalyse.



Afbeelding 17: Risicokaart; geen risico's in de buurt

3.7. MOBILITEIT EN PARKEREN

Iedere functie (zoals bijvoorbeeld wonen, werken, winkelen etc.) trekt een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en genereert daarmee ook een bepaalde parkeerbehoefte. Uitbreiding of wijziging van functies in een bepaald gebied als gevolg van ver/nieuwbouw kan ook de parkeerbehoefte wijzigen. Op het terrein is meer dan voldoende ruimte om te parkeren. Om deze redenen zouden er geen stedenbouwkundige bezwaren moeten zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.8. PRIVAATRECHTELIJKE BELEMMERINGEN

Het project zal worden gerealiseerd op een perceel dat al in eigendom is en het betreft aanpassen van het huidige bouwvlak. Daarom is er geen sprake van beperkingen van privaatrechtelijke aard die een rol zouden (kunnen) spelen.

3.9. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Het bouwplan is een zakelijk initiatief. Het project zal voor rekening en risico van de aanvrager zijn. Hiermee zal de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende zijn gewaarborgd.

4. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Met de realisatie van de huisvesting voor seizoensarbeiders wordt overlast elders voorkomen en worden onnodige spanningen vermeden. De uitbreiding van het bedrijf zorgt ook voor een impuls voor de werkgelegenheid en economie. Voor de vaststelling van dit wijzigingsplan zal de wettelijk voorgeschreven procedure worden gevolgd.

4.1. ZIENSWIJZE

Het ontwerp heeft ter inzage gelegen en er is geen zienswijze ingediend.