

Wijzigingsplan Trambaan 13 te Warmenhuizen

V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Wijzigingsplan Trambaan 13 te Warmenhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

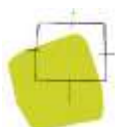
Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

4 november 2014

Projectnummer 113.29.01.34.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Huidige en beoogde toekomstige situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde ontwikkeling	8
3	Beleidskader	11
4	Landschappelijke inpassing	15
4.1	Algemeen	15
4.2	Huidige situatie plangebied	15
4.3	Landschapstype plangebied	16
4.4	Ruimtelijk relevant beleid	19
4.5	Inpassingsplan	21
5	Randvoorwaarden	27
5.1	Hinder van bedrijvigheid	27
5.2	Cultuurhistorie	29
5.3	Archeologie	29
5.4	Bodem	30
5.5	Ecologie	31
5.6	Externe veiligheid	32
5.7	Geluidhinder	32
5.8	Luchtkwaliteit	33
5.9	Water	34
6	Juridische vormgeving	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Bestemming	35
7	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

Inleiding



De heer J. Strooper exploiteert een bloembollenbedrijf aan de Delftweg 16 in Tuitjenhorn. Hij heeft een plan ontwikkeld voor de verplaatsing van zijn bedrijf naar een kavel aan de Trambaan nabij Warmenhuizen. Dit omdat het bedrijf dichtbij de bebouwde kom van Tuitjenhorn is gesitueerd. Daartoe is een kavelruil voorgesteld, die voor de firma Strooper alleen interessant is als het bedrijf kan worden verplaatst naar een locatie aan de Trambaan tussen de huisnummers Trambaan 9 en 11.

De beoogde nieuwe locatie heeft nu een functie als agrarische cultuurgrond. Het bestemmingsplan voor het gebied, het plan Buitengebied Harenkarspel, biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid voor de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven. Op basis hiervan wordt de bedrijfsverplaatsing mogelijk gemaakt.

De gemeente Schagen heeft op 2 april 2013 laten weten in te kunnen stemmen met de bedrijfsverplaatsing. Zij stelt daarbij wel de voorwaarde dat de agrarische bedrijfsvoering van het perceel Delftweg 16 op termijn wordt beëindigd en dat wordt voldaan aan de criteria die voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gelden.

De situering van het plangebied is aangegeven in figuur 1.

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 eerst de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau is beschreven. In paragraaf 3.3 is daarbij nader op het geldende bestemmingsplan voor het plangebied ingegaan. De landschappelijke inpassing is onderwerp van hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de milieukundige en planologische randvoorwaarden voor het plan aan de orde. Hoofdstuk 6 betreft de relatie met het moederplan. Het laatste hoofdstuk gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend wijzigingsplan.

Huidige en beoogde toekomstige situatie

2.1

Huidige situatie

De firma Strooper heeft in de huidige situatie een bloembollenbedrijf aan de Delftweg 16 in Tuitjenhorn, waar overwegend tulpen worden geteeld. Het perceel omvat 4860 m², waarvan 1800 m² is bebouwd met bedrijfsgebouwen. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Het bedrijf exploiteert circa 26 hectare voor de teelt van tulpenbollen, waarvan 14 hectare in eigen beheer en 12 hectare op contract. Van de eigen grond is 6,5 hectare in eigendom, waarvan 3 hectare aan de Veilingweg in Warmenhuizen, 2 hectare aan de Selschardijk bij Sint Maarten en 1,5 hectare aan de Kerkweg in Eenigenburg. Voor de bollenteelt worden jaarlijks wisselende percelen land gehuurd van 5 veehouders in de omgeving. Deze percelen liggen op gemiddeld 6 à 7 km van het bedrijf.



Figuur 1. Huidige en beoogde toekomstige situering van het bedrijf

In de huidige situatie worden de expansiemogelijkheden voor het bedrijf beperkt door de situering in de nabijheid van de bebouwde kom van Tuitjenhorn.

2.2

Beoogde ontwikkeling

De heer Strooper wil zijn bedrijf verplaatsen vanuit de volgende motieven:

1. Het bedrijf moet onderscheidend blijven van collegakwekerijen en broeierijen door een exclusief assortiment tulpen, waarbij zowel bollen worden geteeld als bloemen worden gebroeid. De heer Strooper wil de komende 5 jaar het areaal bollenteelt uitbreiden tot circa 33 hectare en starten met de broei van 4 miljoen tulpen per jaar. De huidige locatie biedt daarvoor onvoldoende mogelijkheden.
2. De huidige bedrijfslocatie ligt in de nabijheid van de bebouwde kom van Tuitjenhorn. Bovendien is de bedrijfslocatie in de Structuurvisie Harenkarspel aangemerkt als 'zoekgebied' voor woningbouw. Beide factoren maken dat de mogelijkheden voor expansie van het bedrijf beperkt worden. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt is expansie wenselijk om de continuïteit van het bedrijf ook op langere termijn te waarborgen.
3. De mogelijkheid bestaat om via kavelruil naar een locatie aan de Trambaan nabij Warmenhuizen te verhuizen. De locatie aan de Trambaan biedt voldoende ruimte is uitstekend gesitueerd ten opzichte van de te huren bollenpercelen en andere bedrijven met glasopstanden. De locatie ligt op afstand van de bebouwde kom van omringende dorpen.

Voor de bedrijfsactiviteiten heeft het bedrijf circa 3600 m² aan bedrijfsruimte nodig voor opslag en verwerking, waarvan circa 1400 m² voor een kas voor onder meer de broei van tulpen. De kas wordt in het kader van een efficiënte ruimtebenutting ingericht met rolcontainers. Voor de ontwikkeling is een bouwvlak van circa 1 hectare noodzakelijk.

Een bedrijfswoning is noodzakelijk omdat het gaat om een tulpenbedrijf waar steeds toezicht noodzakelijk is en om diefstal en vernieling te voorkomen.

Na de bedrijfsverplaatsing zal het huidige agrarische bedrijf op termijn zijn functie verliezen. De bestaande bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en doelstelling van de heer Strooper is om deze locatie te herontwikkelen op basis van de provinciale Ruimte-voor-ruimteregeling. Deze herontwikkeling is geen onderdeel van het voorliggende plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de inrichting van het nieuwe terrein.

Volwaardigheid

Door LTO Noord is een ondernemingsplan opgesteld, waaruit onder meer blijkt dat zowel het bestaande als het nieuwe bedrijf als volwaardig agrarisch bedrijf kan worden aangemerkt. De norm voor een volwaardig bedrijf is een bedrijfsomvang van 35 NGE's, terwijl het bedrijf 160,7 NGE's groot is.

Het ondernemingsplan is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Voor een overzicht van het geldende beleidskader voor het voorliggende wijzigingsplan op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt verwezen naar het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de gemeente Harenkarspel, dat is vastgesteld op 18 december 2012. Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in artikel 3.7 van dit bestemmingsplan. De inhoud van deze wijzigingsbepaling is als volgt:

- “d. Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming wijzigen ten behoeve van de vestiging van volwaardige grondgebonden agrarische bedrijven door aanwijzing van een nieuw bouwvlak van maximaal 1 hectare, met dien verstande dat:
1. getoetst wordt aan het Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk, welke is vastgesteld op 30 juni 2009;
 2. aan wijziging van de bestemming uitsluitend wordt meegewerkt indien de bedrijfseconomische noodzaak daartoe wordt aangetoond middels een bedrijfsplan;
 3. de in lid 3.2 opgenomen bouwregels van toepassing zijn.

De onder d genoemde wijziging kan uitsluitend worden toegepast mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid.”

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de genoemde voorwaarden.

Omvang kavel maximaal 1 hectare

Het plan voorziet in een agrarisch bedrijfsperceel van 1 hectare. Aan deze eis wordt dus voldaan.

Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk

De Westfrieze Omringdijk is gesitueerd ten westen en zuiden van het plangebied, langs globaal de gemeentegrens. Op de effecten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

Bedrijfseconomische noodzaak; toegevoegde waarde

In het Ondernemingsplan gaat LTO Noord in op de bedrijfseconomische noodzaak van de verplaatsing. Dit plan is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelich-

ting. Zoals ook aangegeven in paragraaf 2.2 zijn de volgende motieven daarbij van belang:

- De bestaande locatie biedt te beperkte mogelijkheden voor een vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wenselijke schaalvergroting, gezien de nabijheid van woongebieden en het feit dat in de omgeving op enige termijn waarschijnlijk nieuwe woningen zullen worden gebouwd.
- De mogelijkheid doet zich voor om kavels te ruilen als onderdeel van een kavelruil rond 't Rippje en Eenigenburg; dit is voor een groot aantal bedrijven aantrekkelijk, omdat huis- en veldkavels kunnen worden vergroot en efficiënter kunnen worden ingedeeld; dit leidt tot tijdswinst voor de agrariërs en minder agrarisch verkeer in het gebied.
- De nieuwe locatie is beter gesitueerd ten opzichte van de agrarische gronden en draagt bij aan een meer duurzame bedrijfsvoering (geringe afstand tot bedrijfsperven, minder verkeersbewegingen).

Toepassing bouwregels

De regels bij het voorliggende wijzigingsplan zijn identiek aan die uit het moederplan. Niet-relevante onderdelen van deze regels zijn niet opgenomen.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De beoogde bouwlocatie wordt omringd door open agrarisch gebied. De gebruiksmogelijkheden van deze gronden worden niet negatief beïnvloed door de beoogde nieuwbouw.

Op de potentiële hinder van het bedrijf voor (bedrijfs)woningen in de omgeving en andersom van bedrijven in de omgeving voor de nieuwe bedrijfswoning wordt in paragraaf 5.1 nader ingegaan.

Het landschaps- en bebouwingsbeeld

De beoogde locatie ligt in open agrarisch gebied zonder bebouwing. De landschappelijke inpassing is onderwerp van hoofdstuk 4.

De milieusituatie

Hierop wordt in hoofdstuk 5 ingegaan. Conclusie is dat er vanuit milieuoogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Het uitzicht van woningen

De bebouwing op het nieuwe bedrijfsperven heeft geen wezenlijk effect voor het uitzicht van bewoners in de omgeving. (Bedrijfs)woningen in de omgeving liggen op grote afstand. De dorpskom van Warmenhuizen ligt op minimaal ruim 750 meter afstand van het nieuwe bedrijfsperven. Ook dit onderdeel wordt in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

De verkeersveiligheid

Het plan heeft een positief effect op de verkeersveiligheid omdat het bedrijf dicht bij de bedrijfsperven wordt gesitueerd. Dit leidt tot een afnemend aantal verkeersbewegingen. Bovendien hoeft het verkeer naar en van het be-

drijf niet meer door Tuitjenhorn te rijden. Dit heeft een positief effect op de verkeersveiligheid.

Landschappelijke inpassing



4.1

Algemeen

De initiatiefnemer wil een nieuw bedrijf vestigen aan de Trambaan omdat uitbreiding op de huidige locatie aan de Delftweg 16 in Tuitjenhorn niet mogelijk is. Het programma voor de nieuwe locatie omvat de bouw van een schuur van 40 x 30 meter, een plukschuur van 19,8 x 54 meter, een kweekruimte van 25,6 x 54 meter, een bedrijfswoning en de noodzakelijke erfverharding. Tevens moet rekening gehouden worden met een uitbreiding van de schuur (30 x 30 meter).

In de gemeente Schagen is het onder voorwaarden mogelijk om een nieuw bedrijf te vestigen in het buitengebied. Een goede landschappelijke inpassing is één van de voorwaarden. Dit hoofdstuk gaat hierop in.

De inpassing van het nieuwe bedrijfsperceel is op 2 juli 2013 besproken in een werksessie op het bedrijf van de heer Strooper. Het doel van de werksessie was om in overleg met alle betrokken partijen de hoofduitgangspunten voor de inpassing van het nieuwe erf te bepalen. Bij de werksessie waren aanwezig:

- De heer J. Strooper, initiatiefnemer.
- De heer N. Hoedjes, adviseur initiatiefnemer.
- De heer R. Boerema, gemeente Schagen.
- De heer A. Hulst, gemeente Schagen.
- De heer J. Kruiger, projectleider BügelHajema Adviseurs.
- De heer W. Douwsma, adviseur landschap BügelHajema Adviseurs.

Tijdens het overleg werd de hoofdopzet doorgesproken en kwam ook duidelijk aan de orde dat, conform de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, het bouwblok maximaal 1 hectare mag zijn.

4.2

Huidige situatie plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Kenmerken/kwaliteiten van het plangebied zijn:

- De rationele verkaveling.
- De brede sloot langs de oostelijke erfgrens van het perceel.
- De wegbeplanting langs de Trambaan.

- De grote mate van openheid.
- De door de knik in de Trambaan ontstane zichtlijn vanaf de Trambaan in westelijke richting.



Figuur 2. Plangebied (luchtfoto gemeente Schagen 2010)

4.3

Landschapstype plangebied

Ontstaansgeschiedenis

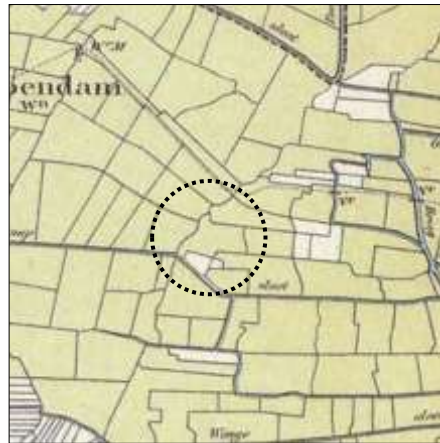
In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland is benoemd dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. De oorsprong van het oude zeekleilandschap ligt in de invloed die de zee jarenlang uitoefende. Lang geleden (Pleistoceen) bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten die doorsneden waren met krekens. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalige getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Op de kleibodem ontwikkelde zich vervolgens een omvangrijk veenpakket.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kende het gebied oorspronkelijk ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, veelal een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren/op te slaan.

Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11^e en 12^e eeuw omringd. Aan het begin van de 13^e eeuw is de dijkkring gesloten en was de Westfriese Omringdijk (de begrenzing van het oude zeekleigebied) een feit.

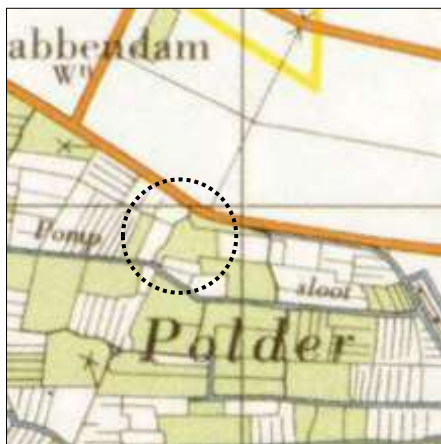


Topografische kaart 1858

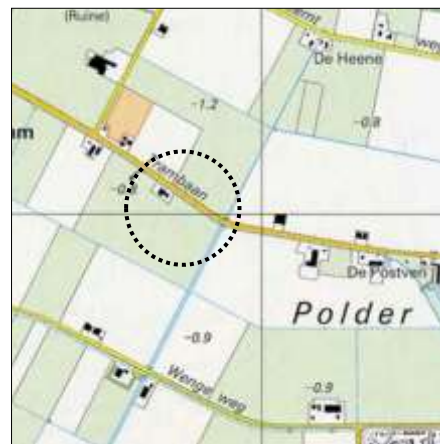


Topografische kaart 1905-1910

Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd en is op de meeste plekken een veel grootschaliger structuur ontstaan. Hierdoor is een voor de omgeving van het plangebied kenmerkend contrast ontstaan tussen de rechte ruilverkavelingswegen met een strakke blokverkaveling en de meer kronkelende oude bebouwingslinten met een grillige bebouwings- en verkavelingsstructuur.



Topografische kaart 1961



Topografische kaart 2004

Orderingsprincipes in het landschap

Het plangebied is gesitueerd in de polder Geestmerambacht en is gesitueerd aan een ruilverkavelingsweg. De omgeving wordt gekenmerkt door een relatief grootschalige blokvormige verkaveling en een grote mate van openheid in oost-westelijke richting. In dit gebied komen relatief veel vrij in het landschap liggende agrarische bedrijven voor.

De mate van openheid, de schaal van de omgeving en de doorzichten (o.a. op De Westfriese Omringdijk en de duinen) worden in grote mate bepaald door de wegen en wegbeplanting die aangelegd zijn in het kader van de ruilverkavelingen.



Vrijliggende erven (l) en openheid in oost-westelijke richting (r)

Bebouwingskarakteristiek

In de omgeving van het plangebied is als gevolg van de ruilverkaveling verspreid liggende solitaire bebouwing ontstaan. De bebouwing ligt aan de ruilverkavelingswegen. Het merendeel bestaat uit agrarische bedrijven die vaak tegelijk zijn gebouwd met de aanleg van de wegen. Het zijn dan ook moderne bouwwerken.

Inpassing in de ruimere omgeving

Door ruilverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap ingrijpend veranderd. Hierdoor is ter plaatse van het plangebied een nieuwe structuur ontstaan. Bij de inpassing van de ontwikkelingen is het belangrijk om respectvol om te gaan met de volgende landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische waardevolle elementen:

- De openheid van het landschap.
- Het zicht op de Westfriese Omringdijk en de duinen (vanaf de Trambaan) en de oost-west zichtrichting die hiermee samenhangt.
- De Westfriese Omringdijk en de aangrenzende gebieden.
- De huidige landschappelijke beeldbepalende wegbeplanting die aangelegd is bij de ruilverkaveling.

Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van de nieuwe ontwikkeling

In het buitengebied is een duidelijke trend herkenbaar van schaalvergroting in de agrarische sector. Een gevolg van deze sterke groei en schaalvergroting van agrarische bedrijven is dat een groot deel van de nieuwe bedrijfsbebouwing niet is ingepast in de omgeving. De bebouwing staat veelal 'koud' in het landschap. Het gevolg hiervan is dat het landschap gedomineerd wordt door een veelheid aan bouwvormen en kleur en er sprake is van een onrustig beeld. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals het voorliggende initiatief, is een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en erven dan ook van groot belang.

De openheid van de gemeente en de aanwezigheid van landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen verdienen bijzondere aandacht in de planvorming. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de openheid van het landschap en de herkenbaarheid van de landschappelijke kwaliteiten en cultuurhistorische elementen.

4.4

Ruimtelijk relevant beleid

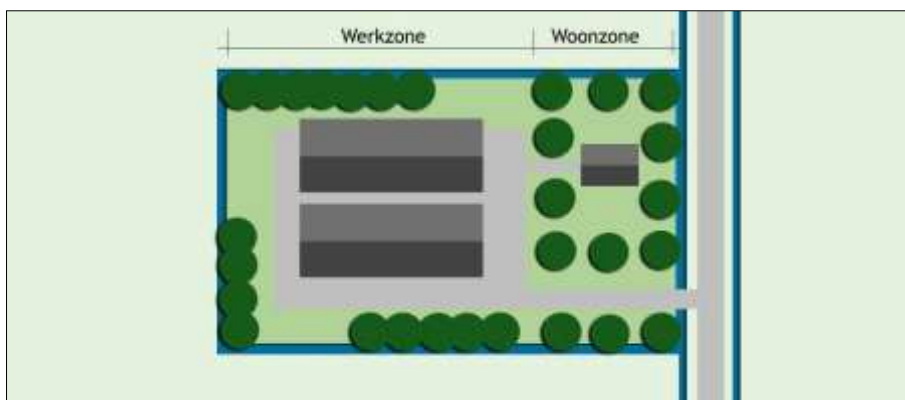
Algemeen

Deze paragraaf benoemt het voor de inpassing ruimtelijk relevant provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. De hieruit voortkomende uitgangspunten zijn verwerkt in het inpassingsplan.

Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel

Het Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel geeft criteria voor de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Het hoofduitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is het inpassen van ontwikkelingen binnen de karakteristieken van het landschap en het voorkomen van een verdere verrommeling van het bebouwingsbeeld en het landschappelijke beeld.

De visie voor agrarische erven is het realiseren van een zo compact mogelijk erf, met een eenvoudige rechthoekige vorm, dat onderverdeeld is in een woon- en werkgedeelte en ingericht is met eenduidige en op elkaar afgestemde bebouwing. Het erf als geheel is ingepast in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen en is bij voorkeur helder begrensd van het omringende land door een kavelsloot.



Principe voor inpassing van een uitbreiding met bedrijfsbebouwing achter de bedrijfswoning

Welstandsnota Schagen

In de welstandsnota valt het plangebied onder het deelgebied 'Buitengebied' van het gebiedsdeel voormalig Harenkarspel. Het buitengebied wordt aangemerkt als regulier welstand gevoelig gebied. Het beleid voor dit gebied is ge-

richt op het doelmatig functioneren van de agrarische functies, waarbij noodzakelijke bebouwing wordt geconcentreerd op huiskavels. De aard en vorm van de bebouwing moet naast doelmatig ook verdraagzaam in het open landschap zijn. Bijzondere aandacht verdienen ruimtelijke ontwikkelingen langs of nabij oorspronkelijke structuurlijnen van dijken, wegen en/of waterlopen.

Provinciale Structuurvisie en Ruimtelijke Verordening en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Sinds 1 november 2010 gelden de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland. De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun (kern)kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Leidraad is af te lezen dat het plangebied behoort tot het 'Oude Zeekleilandschap'. Voor de voorliggende planvorming dient rekeningen gehouden te worden met de hierna volgende kernkwaliteiten.

Ondergrond

- Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied.
- Archeologiegebied: West-Friesland.
- Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en kreek-ruggen.

Landschaps-DNA - Historische structuurlijnen

- Westfriese Omringdijk (provinciaal monument).
- Langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap.

Landschaps-DNA - Cultuurhistorische objecten

- Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen.

Landschaps-DNA - Openheid

- Mate van openheid: landschap met een halfopen karakter.

Beeldkwaliteitsplan Westfriese omringdijk

Het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk onderscheidt deelgebieden. Het plangebied valt in het deelgebied 'Boven het landschap'.

Karakteristieken

Vanuit het omringende landschap gezien is de dijk haast een groene muur in het landschap. Door de hoogte van de dijk en de openheid van het landschap is een weids uitzicht mogelijk. De continuïteit van de dijk is groot doordat er weinig afslagen aan de dijkweg zitten.

Boven het landschap: Zonering

Op dit traject wordt de karakteristieke vorm van de dijk benadrukt door de openheid van het omliggende landschap. Door deze openheid is er een waarde-

vol zicht richting de duinen en naar het oosten. De panoramazone is hier daarvoor groot. Om deze openheid te waarborgen is het van belang de agrarische functie binnen deze zone te behouden en bij nieuwe verdichtende ontwikkelingen een zo groot mogelijke afstand tot de dijk te behouden.



Zonering (groen: panoramazone)

4.5

Inpassingsplan

Op basis van de werksessie, de bestaande situatie, het landschapstype en het ruimtelijk relevant beleid is een inpassingsplan opgesteld.

De inpassing gaat uit van een zo compact mogelijk rechthoekig erf en het maken van onderscheid in een woon- en een werkzone. Het woonerf is op strategische plekken voorzien van opgaand groen waardoor de rechthoekige vorm van het erf als landschappelijke eenheid herkenbaar is en daardoor aansluit bij de rechte lijnen van het landschap. De waterloop en de zichtlijn vanaf de Trambaan op het open landschap in westelijke richting zijn gerespecteerd door de gekozen situering van het erf en de bebouwing. Door de compacte erfopzet en de situering van het erf aan de oostzijde van het plangebied wordt een zo groot mogelijke afstand tot de Westfriese Omringdijk aangehouden. De beplantingsingels zorgen voor een groen aanzicht vanaf de Westfriese Omringdijk.



Figuur 3. Uitwerking schetsplan

De landschappelijk inpassing van de woonzone heeft vorm gekregen door het erf grotendeels open en groen in te richten, de verharding in te passen met een haag, enkele bomen voor de woning te situeren en een boomgroep voor de schuur aan te brengen. De landschappelijke inpassing van de werkzone van het erf heeft vorm gekregen door de hoeken van het werkerf te markeren met beplantingssingels. De bebouwing is hierdoor verzacht.

Opslag van materieel en goederen is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en vindt plaats achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfsbebouwing (rooilijn). De verharding voor de bedrijfsbebouwing dient enkel voor laden en lossen en als keermogelijkheid.

Het plan brengt een fors oppervlak verharding met zich mee. Dit betekent dat er compensatie voor waterberging gerealiseerd moeten worden. Hierin wordt door de initiatiefnemer voorzien door een sloot te verbreden binnen hetzelfde peilvak.

In het navolgende worden de uitgangspunten genoemd waaraan de (definitieve) planvorming dient te voldoen.

Uitgangspunten landschappelijke inpassing

- Het erf is zo compact mogelijk en heeft overwegend een rechthoekige vorm en is opgedeeld in een woon- en een werkzone. De exacte vorm en grootte van het erf afstemmen op de karakteristieken van het landschap.
- De situering van het erf en de bebouwing respecteert de zichtlijn vanaf de Trambaan op het open landschap.
- De terreininrichting (erfbeplanting) benadrukt de opdeling van het erf in een woon- en een werkgedeelte.
- Verharding in de woonzone beperken. De verharding voor de bedrijfsbebouwing inpassen met hagen.
- Het erf inpassen in de omgeving door de toepassing van strategisch gesitueerd opgaand groen. Het groen benadrukt de rechthoekige vorm van het erf. De hoeken van de werkzone zijn gemarkeerd met opgaand groen. Minimaal 50% van de lengte van de westelijke, zuidelijke en oostelijke zijde van het bouwvlak is voorzien van beplantingssingels (bomenrij in combinatie met heesters en struiken). De breedte van de beplantingssingel is minimaal 10 meter. De minimale hoogte van de bomen is 10 meter (volgroeid). De plantafstand tussen de bomen 8 tot 10 meter. Ten noorden van de bedrijfsbebouwing is sprake van een boomgroep.
- Opslag van materieel en goederen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken. Opslag vindt plaats achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfsbebouwing.
- Erfbeplanting toepassen van inheems en op de ondergrond afgestemd sortiment. Passende soorten zijn essen, iepen, wilgen, esdoorns en elzen.

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

De criteria zijn afgestemd op Beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Harenkarspel en Welstandsnota Schagen.

Bebouwing - ligging

- De bedrijfsbebouwing is achter de woning gesitueerd.
- De nokrichting is haaks op, of evenwijdig aan verkavelingsrichting.
- De woning is met een voorgevel op de straat gericht. De bedrijfsbebouwing is met een representatieve gevel naar de straat gericht.

Bebouwing - massa

- Gebouwen in één bouwlaag met een kap.
- Geen grootschalige loodsen. Grote massa's geleden/differentiëren en visueel verkleinen.
- De bebouwing heeft een eenvoudige hoofdvorm, is kantig van opzet en vormt één familie.

- De hoofdvorm van de woning afstemmen op de hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ondergeschikt maar in samenhang met de woning.

Bebouwing - detaillering

- De architectuur is modern(-traditioneel) en passend bij het landelijk gebied. De detaillering ondersteunt de architectuur.
- Lange/grote gevelwanden doorbreken door middel van geleding in de wand (materiaal of vorm).
- De detaillering van bedrijfsbebouwing is eenvoudig en direct.

Bebouwing - materiaal en kleur

- Materialen met textuur, zoals steen en hout. Voor bedrijfsgebouwen zijn ook sandwichpanelen en/of geprofileerde staalplaat mogelijk.
- Het kleur- en materiaalgebruik van de bedrijfsbebouwing en -woning zijn op elkaar afgestemd.
- De kleuren van bedrijfsgebouwen zijn overwegend gedekt en terughoudend. Middengroen, donkergroen, zwart, antraciet en donkergrijs zijn passende kleuren. Details in contrastkleuren zijn mogelijk.
- Geen lichte en felle kleuren toepassen.
- Geen hoogglanzende materialen toepassen.

Referentiebeelden bebouwing



Referentiebeelden modern-traditionele woning en schuren

Diversen

- Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is een goed en gedetailleerd inrichtings- en beplantingsplan vereist.
- Lichtuitstraling van de loodsen en kassen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- Bij het creëren van waterberging, bestaande waterlopen verbreden of aansluiten bij het bestaande rationele waterpatroon.

R a n d v o o r w a a r d e n

5

5.1

Hinder van bedrijvigheid

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf. Hierbij dient rekening gehouden te worden met omliggende hindergevoelige bebouwing, zoals woningen. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en hindergevoelige objecten om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid en voorzieningen in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

Voor een akkerbouwbedrijf (en ook een bollenbedrijf) geldt een wenselijke richtafstand tot (bedrijfs)woningen van 30 meter. Binnen deze afstand bevinden zich geen woningen of bedrijfswoningen. Andersom ligt de nieuwe bedrijfswoning niet binnen de milieucirkels van omringende bedrijven. Het meest nabijgelegen is een klein bedrijf aan de Trambaan 11, op ruim 80 meter van het nieuwe agrarische bedrijf. De afstand tot andere agrarische bedrijfspercelen is meer dan 150 meter (zie figuur 3).

ONDERZOEK



Bestemmingen

	AW Agrarisch met waarden
	V Verkeer
	WA Water
	Waarde - Archeologie 3
	bouwvlak
	specifieke vorm van bedrijf - landelijk bedrijf

Figuur 4. Uitsnede bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel; plangebied globaal rood begrensd.

In algemene zin verbetert de situatie voor de inwoners van Tuitjenhorn, omdat het bedrijf de bestaande locatie op termijn zal verlaten.

CONCLUSIE

Naar aanleiding van bovenstaande zijn er geen belemmeringen in het kader van hinder van en voor bedrijvigheid te verwachten. Het plan is voor wat betreft dit aspect uitvoerbaar.

5.2

Cultuurhistorie

De Modernisering Monumentenwet (MoMo) heeft op 1 januari 2012 tot een wijziging geleid van art. 3.6.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ieder bestemmingsplan dient dan tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (steden)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

WET- EN REGELGEVING

Om vast te stellen welke cultuurhistorische waarden een rol spelen in het plangebied, is de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland geraadpleegd. Het gebied valt binnen het 'oude zeekeiland-schap' en het 'ingedijkt getijdegebied'. Tot in de 16^{de} eeuw was hier de invloed van de zee merkbaar. Het gebied waarin het plangebied ligt, is tot het begin van de 20^{ste} eeuw niet of nauwelijks bewoond geweest en heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. In het plangebied komen geen monumenten of karakteristieke gebouwen voor en evenmin is sprake van aardkundige waarden.

ONDERZOEK

Geconcludeerd kan worden dat cultuurhistorische waarden de realisatie van het plan niet in de weg staan.

CONCLUSIE

5.3

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Deze regels zijn op nationaal niveau vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in bestemmingsplannen.

WET- EN REGELGEVING

ONDERZOEK De betrokken locatie is gelegen in een gebied dat op de verbeelding van het vigerende Bestemmingsplan Buitengebied Harenkarspel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' heeft. Voor ingrepen tot een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 0,50 cm in de bodem is een archeologisch onderzoek noodzakelijk om te bepalen in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van archeologische waarden. In dat licht heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden door archeologisch onderzoeks- en adviesbureau De Steekproef uit Zuidhorn. De resultaten zijn opgenomen in de nota 'Warmenhuizen, Trambaan, een inventariserend archeologisch veldonderzoek' (Steekproefrapport 2013-07/01Z). Dit rapport is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

In dit onderzoek wordt geconstateerd, dat het plangebied ligt op een voormalige vlakte van getijde-afzettingen. Het gebied lag tot het begin van de 20^{ste} eeuw ver van bewoonde gebieden. Er geldt dan ook een lage verwachtingswaarde voor bewoningsresten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Voor vondsten uit het laat neolithicum en de bronstijd geldt een middelhoge verwachting. Resten van bewoning zijn mogelijk te vinden op afgedekte kreekruggen en oeverwallen. Om dit te toetsen zijn 10 boringen in het plangebied uitgevoerd en heeft een oppervlaktekartering plaatsgevonden.

Uit dit onderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond volledig uit onverstoord wadafzettingen bestaat die zijn afgezet in een milieu dat nooit geschikt is geweest voor bewoning. Ook de oppervlaktekartering heeft geen resten opgeleverd van eerder dan de 20^{ste} eeuw. Er is geen aanleiding tot het adviseren van beschermende en/of beperkende maatregelen of archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door archeologische waarden.

5.4

B o d e m

WET- EN REGELGEVING Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd of wanneer het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in

de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is een onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan.

Uit de landelijke site www.bodemloket.nl blijkt dat er ter plaatse van het plangebied geen sprake is van bodemvervuiling. Ook uit het gemeentelijke Bodemloket blijken daarvoor geen aanwijzingen. Gezien de situering van het perceel en het jarenlange agrarische gebruik is bodemvervuiling onwaarschijnlijk. Niettemin zal de bodemkwaliteit in het kader van het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het bouwen nader (moeten) worden onderzocht. Er is geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit de realisatie van het plan in de weg staat.

ONDERZOEK

5.5

Ecologie

Bij een ruimtelijk plan dient aandacht te worden gegeven aan de effecten ervan op natuurwaarden, zowel wat betreft de soortenbescherming (Flora- en faunawet) als op de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998 en Ecologische Hoofdstructuur).

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

FLORA- EN FAUNAWET

Het gebied waar de nieuwbouw is gepland, heeft een functie als weiland en van tijd tot tijd als bollengebied. Dit laatste is anno 2013 ook het geval. Het heeft daarmee geen bijzondere ecologische waarde. De sloten langs het terrein blijven ongemoeid of worden verbreed in het kader van de watercompensatie. Bij het verbreden van sloten zal worden gewerkt op basis van het werkprotocol conform de gedragscode HHNK 2-1 (uit: 'Uitwerking gedragscode Flora- en faunawet voor Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier', HHNK, 6 december 2012). Deze gedragscode is vooral gericht op het beschermen van broedvogels en van vissoorten als kleine modderkruiper en bittervoorn en houdt onder meer in dat in de periode 1 november - 15 juli schadebeperkende maatregelen moeten worden genomen. In de periode 15 juli-1 november zijn er geen beperkingen.

INVENTARISATIE

Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen van (weide)vogels (15 maart-15 juli) plaatsvinden, zijn ook wat dit betreft geen negatieve gevolgen te verwachten. Het gebied heeft overigens geen status van ‘weidevogelleefgebied’ als aangegeven in de Provinciale verordening.

Gebiedsbescherming

NATUURBESCHERMINGWET

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura2000-gebieden, Staats- en Beschermd Natuurmonumenten en Wetlands.

INVENTARISATIE

Het plangebied ligt op circa 3 km afstand van het Natura2000-gebied Schoorlse Duinen. De verplaatsing van het agrarisch bedrijf heeft hierop geen invloed. Omdat het een tuinbouwbedrijf betreft (en geen melkveehouderij), is niet te verwachten dat de ammoniakemissie op het Natura2000-gebied Schoorlse Duinen toeneemt.

CONCLUSIE

Het plan mag vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar worden geacht. Wel is het wenselijk rekening te houden met het broedseizoen van broedvogels.

5.6

Externe veiligheid

WET- EN REGELGEVING

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen.

ONDERZOEK

Op de professionele versie van de Risicokaart zijn in de (wijde) omgeving van het plangebied geen risicobronnen aangegeven. Evenmin vindt in de nabijheid van het plangebied vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Deze conclusie blijkt ook de gemeentelijke nota ‘Beleidsvisie Externe Veiligheid, beleidsperiode 2012-2015, gemeente Schagen’ (zie voor kaartoverzichten de bijlagen 4 tot en met 9 bij deze nota).

5.7

Geluidhinder

WET- EN REGELGEVING

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen wonin-

gen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheidsregime van maximaal 60 km/uur. De Wet geluidhinder is daarom van toepassing. Er dient daarom te worden getoetst wat het geluidniveau aan de gevel van de nieuw te bouwen bedrijfswoning is. Deze woning komt op minimaal circa 30 meter van de weg van de Trambaan. In bijlage 3 wordt berekend dat het maximaal toelaatbare geluidniveau aan de gevel van 48 dB wordt bereikt bij een verkeersintensiteit van 2700 motorvoertuigen per etmaal. Een dergelijke hoge verkeersintensiteit is niet te verwachten; de Trambaan heeft overwegend een functie voor het achterliggend plattelandsgedebied en de verkeersintensiteit zal niet meer dan 1000 motorvoertuigen per etmaal bedragen.

SITUATIE PLANGEBIED

Geluid als gevolg van wegverkeerslawaaï staat de realisatie van een bedrijfswoning niet in de weg.

CONCLUSIE

5.8

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

WET- EN REGELGEVING

Indien de toename van het verkeer op de weg groter is dan ongeveer 1.500 motorvoertuigen per etmaal wordt de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. Onderhavig wijzigingsplan leidt niet tot een dusdanige toename van het aantal motorvoertuigbewegingen. De voorziene ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied dragen daarmee 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek

ONDERZOEK

en aanvullende berekeningen naar de luchtkwaliteit kunnen derhalve achterwege blijven.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

5.9

Water

WET- EN REGELGEVING Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Watertoets

ONDERZOEK In het kader van de watertoets is het planvoornemen ter advisering aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aangeboden. Het HHNK heeft laten weten dat nader overleg noodzakelijk is vanwege de toename van de verharding in het plangebied en het feit dat het plangebied grenst aan de zone van een ‘primaire waterloop’ (de sloot aan de oostzijde van het plangebied. Na dit overleg zal deze paragraaf worden aangevuld.

Juridische vormgeving



6.1

Inleiding

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 één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen wordt het ontwerpwijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een belanghebbende zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Eventueel ingekomen zienswijzen 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 diegene die tegen het ontwerpwijzigingsplan een zienswijze hebben ingediend en diegene die hebben aangetoond in redelijkheid niet in staat te zijn geweest een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan in te dienen.

Indien geen beroep tegen het wijzigingsplan is ingediend, is het wijzigingsplan na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

6.2

Bestemming

Het voorliggende wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Landelijk Gebied van de voormalige gemeente Harenkarspel uit 2012. Voor de gronden binnen het plangebied gelden de relevante delen van de bestemming 'Agrarisch met waarden' uit dit plan. De bouwvoorschriften uit het moederplan zijn, conform het bepaalde in de wijzigingsregels, van toepassing. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' vervalt, omdat op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat in het plangebied geen archeologische waarden in het geding zijn (zie paragraaf 4.3).

Qua procedure moet de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. De digitale versie van het plan is opgesteld op basis van de normen voor 2012 (onder meer SVBP2012).

Uitvoerbaarheid



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend wijzigingsplan leidt tot de bouw van een agrarisch bedrijf op een stuk agrarische cultuurgrond. Het planvoornemen is derhalve een bouwplan op grond van artikel 6.2.1, lid a, Bro ("het bouwen van één of meer woningen").

WET- EN REGELGEVING

Doel van een grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het plangebied wordt door een private partij, de heer J. Strooper, ontwikkeld. Wat betreft de bouw van de gebouwen zal een grondexploitatieovereenkomst overeengekomen worden. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. Zij draagt alle kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

EXPLOITATIEKOSTEN

De kosten voor voorliggend wijzigingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de aanvrager van de wijzigingsplanherziening gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze kunnen worden gedekt uit de legesheffing.

ONDERZOEKS- EN
PLANKOSTEN

Door het opstellen van een nieuw wijzigingsplan voor de betreffende gronden is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1. Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de aanvrager van het de wijzigingsplan worden gedragen. De vergoeding van eventuele planschade is geregeld in de exploitatieovereenkomst.

PLANSCHADE

CONCLUSIE Op basis van deze overwegingen mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht. Dit betekent dat de uitvoering van het voorliggende wijzigingsplan niet door een onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.