

**Bestemmingsplan Burgerweg 53 te
Burgerbrug**

GEMEENTE
ZIJPE



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Burgerweg 53 te Burgerbrug

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

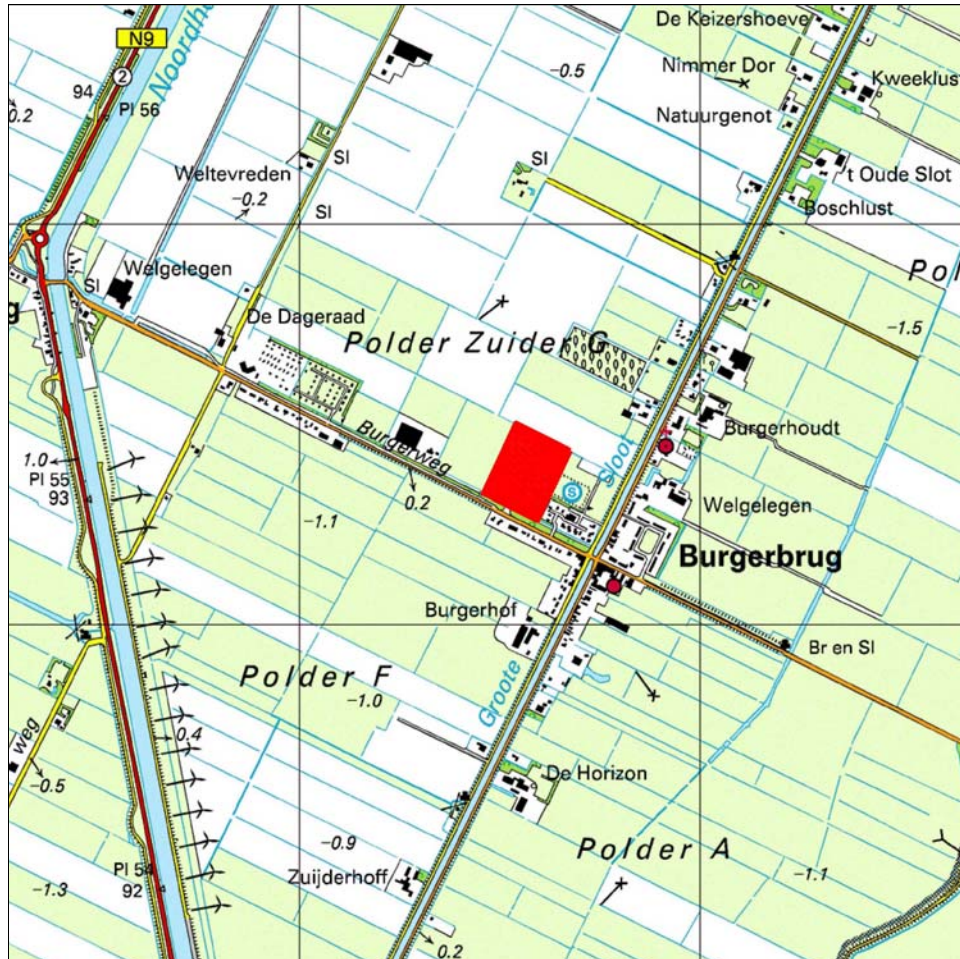
25 oktober 2011

Projectnummer 300.00.00.37.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Planomschrijving	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bestaande situatie	9
2.3	Het plan	9
2.4	De stedenbouwkundige structuur	10
2.5	Conclusie	12
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.5	Conclusie	19
4	Milieuonderzoek	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Verkeer, ontsluiting en parkeren	21
4.3	Bodem	21
4.4	Water	22
4.5	Ecologie	24
	4.5.1 Gebiedsbescherming	24
	4.5.2 Soortenbescherming	25
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.7	Bedrijven en milieuzonering	29
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Geluidshinder vanwege wegverkeer	31
4.10	Luchtkwaliteit	31
5	Juridische toelichting	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Juridische vormgeving	33
5.3	Bestemmingen	35

6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38

Bijlagen

Inleiding

Dit bestemmingsplan is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1989' en de 2^e herziening hiervan. Het gaat om het perceel aan de Burgerweg 53, 1754 KD te Burgerbrug.

In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is de ligging van het plangebied in de gemeente Zijpe weergegeven. In onderstaande figuur is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (Bron: Google Earth)

Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld door Swan Art & Build Warmenhuizen. De ruimtelijke onderbouwing is voor een groot deel overgenomen in deze toelichting.

1.1

Aanleiding

Het bedrijf W.N. Kramer BV trekkers en landbouwwerktuigen is eigenaar van het perceel Burgerweg 53 te Burgerbrug, kadastraal bekend sectie F nummers 1323 en 1324 gemeente Zijpe. Op de percelen staan bedrijfspanden en loodsen.



Figuur 2. Kadastrale kaart plangebied, Burgerweg 53 sectie F, nummers 1323 en 1324

Het noordelijk deel van het perceel F1324 heeft een agrarische bestemming, maar wordt sinds 2001 gebruikt voor opslag van landbouwwerktuigen. In overleg met de gemeente is in 2007 gekeken naar legalisering van dit deel van het perceel.

De situatie ter plekke is inmiddels gewijzigd, aangezien de gemeente voornemens is om de bestemming van de percelen F 1467, F 1642 en F 1614 te wijzigen, zodat woningbouw in combinatie met een school en gymzaal mogelijk wordt. Het is wenselijk dat ook het noordelijk deel van het perceel F 1324 qua bestemming gewijzigd word, zodat het bedrijf W.N. Kramer BV haar activiteiten op deze locatie nu en in de toekomst kan blijven uitoefenen. Het strijdige gebruik van dit deel van het perceel wordt dan opgeheven.

Afgelopen periode is gekeken naar de mogelijkheden. Geconcludeerd is dat wijziging van de bestemming mogelijk is mits bij de bestemmingswijziging wordt meegenomen dat bestaande houtopstanden planologisch worden bestemd als "Waardevolle houtopstanden" (oostelijk en westelijk van de percelen F 1323 en 1324). Tevens zal er in het kader van de landschappelijke inpassing aan de noordzijde een houtwal moeten komen.

Doel van dit bestemmingsplan is om de wijziging van de bestemming voor het hierboven omschreven plangebied mogelijk te maken.

1.2

Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Burgerweg te Burgerbrug. De Burgerweg loopt in oost westelijke richting en vormt de verbinding tussen Burgerbrug en de N9 (Burgervlotbrug).



Figuur 3. Topografische kaart plangebied, Burgerweg

Burgerbrug is direct na de droogmaking van de Zijpe ontstaan op het kruispunt van de Groote Sloop met de Burgerweg. De hofstede Welgelegen maakt deel uit van de historische kern. Langs de Groote Sloop bestaat de bebouwing vooral uit boerderijen en herenhuizen. De bebouwing langs de Burgerweg is kleinschaliger van karakter.

Opvallende ruimtelijke elementen zijn de hervormde kerk (niet meer als zodanig in gebruik), aan de Burgerweg 60 (1850) en de katholieke kerk, aan de Grote Sloop 114, Onze Lieve Vrouwe Geboorte (1866). Naast de katholieke kerk staat de dorpsschool. Aan de oostzijde van de Groote Sloop (aan beide kanten van de brug) liggen nog “verborgen” oude kades, voorheen gebruikt door beurtschippers.

Burgerbrug kreeg in de jaren '60 van de vorige eeuw een eerste geplande uitbreiding in de vorm van het Zwanenplein. Deze buurt bestaat vooral uit rijenwoningen met eenvoudige architectuur en een recht stratenpatroon. Enkele rijtjes grenzen direct aan de Groote Sloop. Eind jaren '70 van de vorige eeuw ontstond de uitbreiding Meester Bollplein aan de andere (west-) kant van de Groote Sloop, rond de gymzaal. Hier zijn vooral vrijstaande huizen gelegen, met een grotere verscheidenheid en in een afwisselend stratenpatroon. De wo-

RUIMTELIJKE OPBOUW EN
DORPSKARAKTERISTIEK

ningen staan met hun rug naar Groote Sloot en Burgerweg. Ook is hier een ijsbaan gelegen. Beide buurten worden vanaf de Burgerweg ontsloten.

1.3

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de visie op de gewenste ontwikkeling beschreven. Daarna gaat hoofdstuk 3 in op de relevante beleidskaders van overheden. De voor het bestemmingsplan noodzakelijke onderzoeken zijn in hoofdstuk 4 uiteengezet. In hoofdstuk 5 is een juridische toelichting opgenomen waarin onder meer wordt ingegaan op de te onderscheiden bestemmingen. Als laatste behandelt hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Planomschrijving



2.1

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de bestaande situatie in het projectgebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht en beoordeeld.

2.2

Bestaande situatie

Op het perceel aan de Burgerweg 53 te Burgerbrug staan opstallen ten behoeve van agrarische handels- en hulpbedrijven. Het hier gevestigde bedrijf W.N. Kramer BV valt in deze categorie. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de bedrijfsactiviteiten.

De onbebouwde delen van het terrein worden gebruikt voor opslag en stalling van landbouwwerktuigen. Het noordelijk deel van het perceel F1324 wordt ook gebruikt voor de opslag van landbouwwerktuigen. Dit deel van het perceel heeft een agrarische bestemming.

2.3

Het plan

Het plan bestaat uit de wijziging van de huidige agrarische bestemming naar deels de uitbreiding van de bestemming 'Agrarische Handels- en Hulpbedrijven' en een bestemmingswijziging van 'Agrarische Handels- en Hulpbedrijven' naar bestemming 'Waardevolle houtopstanden' (oostelijk en westelijk van de percelen F 1323 en 1324). Tevens zal in verband met de landschappelijke inpassing, nieuw aan te planten opgaand groen aan de noordzijde verschijnen.



Figuur 4. Gewijzigde situatie (schets)

2.4

De stedenbouwkundige structuur

Voor de stedenbouwkundige structuur van het plangebied is de informatie uit het Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot van belang. Hierin staan de volgende zaken beschreven.

Kwaliteiten:

- Historische lintbebouwing langs kruispunt wegen.
- Statige uitstraling Groote Sloot en herkenbaarheid poldergeschiedenis met buitens.
- Rust en ruimte, zichtlijnen naar het open landschap.
- Beplanting langs Burgerweg.

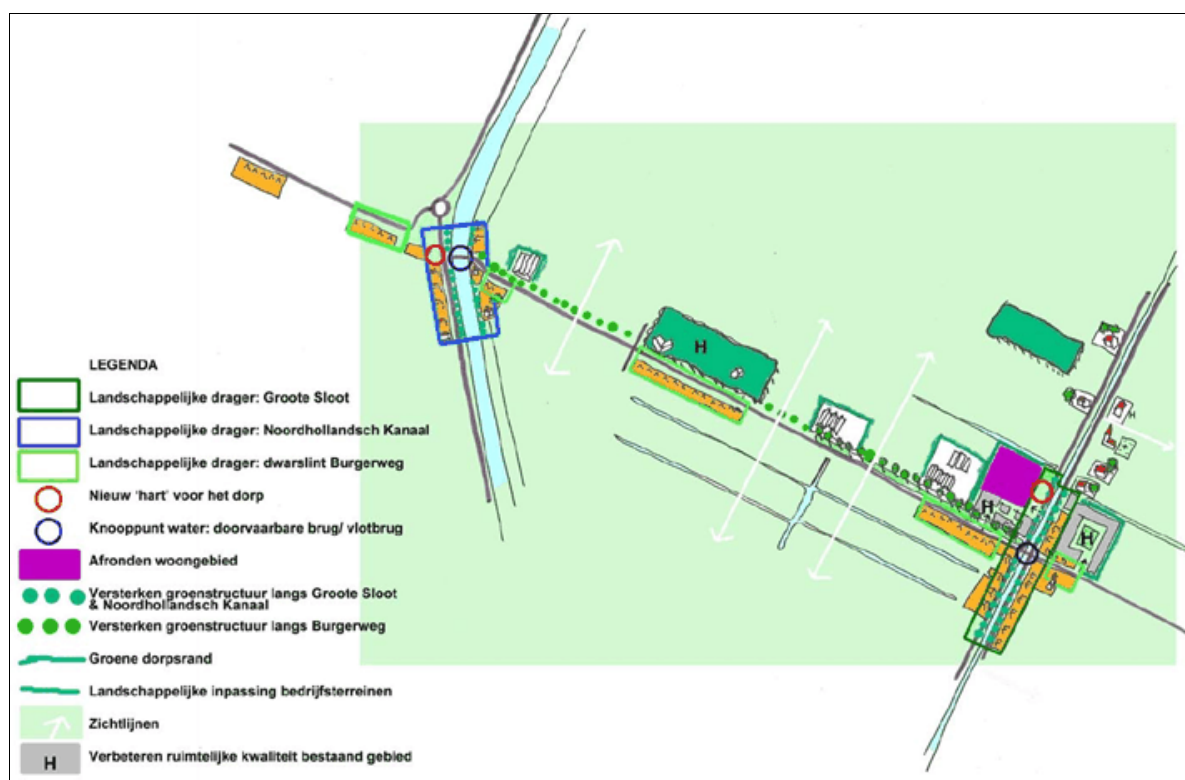
Knelpunten:

- Achterkanten aan het lint in Burgerbrug.
- Burgerbrug heeft geen duidelijke uitstraling/herkenbaarheid en kent weinig duidelijke oriëntatiepunten.

- Functieveranderingen langs de Groote Sloot: permanente bewoning recreatieterreinen en vrijkomende agrarische bebouwing.
- Ontbreken groen, in beide dorpen matige inrichting openbare ruimte.
- Ruimtelijke kwaliteit recreatieterrein en grootschalige agrarische complexen langs Burgerweg matig.

Kansen:

- Versterken van de lintbebouwing in de dorpskern, laanbeplanting langs de Groote Sloot.
- Herkenbaarheid van het dorp vergroten door duidelijke oriëntatiepunten te ontwikkelen. Bevorderen leefbaarheid in Burgerbrug door ontwikkeling Brede School met multifunctionele ruimte aan Groote Sloot, in combinatie met woningbouw. Handhaven (kleinere) ijsbaan ten behoeve van school.
- Herstructurering locatie sportzaal, verbeteren ruimtelijke kwaliteit bestaande buurten.



Figuur 5. Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloot 2008 - visie en ontwikkeling

Deze aspecten zijn relevant voor zover ze betrekking hebben op de Burgerweg en de Groote Sloot.

2 . 5

C o n c l u s i e

Op basis van het Beeldkwaliteitsplan wordt de nieuwe inrichting vormgegeven met in achtneming van de landschappelijke inpassing. De bestaande houtwal wordt in bestemd en er wordt een nieuwe houtwal aangelegd met gebiedseigen soorten. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Dit beplantingsplan is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting.

3.1

Inleiding

Het kader voor een partiële herziening wordt gevormd door diverse nationale, provinciale, regionale, en (deel)gemeentelijke nota's. Dit beleid stelt planologische en bestuurlijke beleidskaders (randvoorwaarden) aan de ruimtelijke (on-)mogelijkheden voor het projectgebied waarmee rekening moet worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt het voor het projectgebied relevante algemene beleid beknopt samengevat.

Beleidskader en Wro

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan.

Het Rijk en de provincie werken momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening. De provinciale verordening van de provincie Noord-Holland is op 21 juni 2010 vastgesteld en wordt in paragraaf 3.3 besproken.

3.2

Rijksbeleid

Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

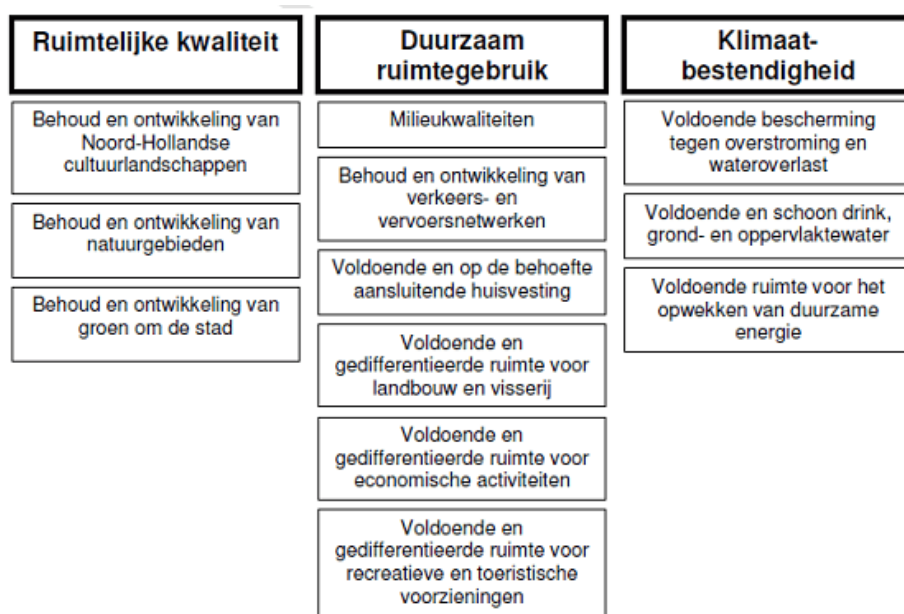
3.3

Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie “Noord-Holland 2040” vastgesteld. In de structuurvisie zijn zowel de uitgangspunten als de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Uitgangspunt voor 2040 is “kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. In Figuur worden de hoofdbelangen en de daaronder vallende onderwerpen uit de structuurvisie schematisch weergegeven.



Figuur 6. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

De structuurvisie gaat ook in op de ontwikkeling van dorpen. Veel dorpen zijn in de loop van de jaren sterk gegroeid en hebben hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de dorpen plaatsvinden op basis van de kernkwaliteiten van de dorpen, het zogeheten “dorps-DNA”.

Van nieuwe ontwikkelingen moet nut en noodzaak worden aangetoond. Vervolgens dient te worden aangetoond dat de betreffende ontwikkeling niet (geheel) door middel van verdichting, transformatie en herstructurering kan worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een reeds bestaande situatie wordt gelegaliseerd. Het plan is dan ook niet in strijd met de provinciale structuurvisie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 tevens de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 1 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied (gedeeltelijk) in het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied.



Figuur 7. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied

Bestaand bebouwd gebied

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.

In een bestemmingsplan kunnen - onder voorwaarden - mogelijkheden voor de aanleg van een nieuw bedrijven- of kantorenterrein of de uitbreiding van een dergelijk bestaand terrein opgenomen worden.

Landelijk gebied

In de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan voor gronden in het landelijk gebied geen mogelijkheden voor de aanleg van een nieuw bedrijven- of kantorenterrein of de uitbreiding van een dergelijk bestaand terrein opgenomen mogen worden.

Ook mogen in een bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen opgenomen worden. Dit met uitzondering van onder andere:

- de bouw van nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte-regel;
- het - onder voorwaarden - gebruiken van agrarische gebouwen voor bijzondere vormen van wonen, werken, recreëren en zorgen.

In een bestemmingsplan mogen ook geen mogelijkheden worden opgenomen voor andere stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Gedeputeerde Staten kunnen - onder voorwaarden - ontheffing verlenen voor:

- de aanleg van een nieuw bedrijven- of kantorenterrein of uitbreiding van een dergelijk bestaand terrein;
 - de bouw van nieuwe woningen;
 - andere stedelijke ontwikkelingen,
- in het landelijk gebied.

Andere gebieden

In de verordening zijn daarbij ook verschillende bijzondere gebieden onderscheiden. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied (gedeeltelijk) in:

- een landbouwgebied;
- bollen concentratiegebied;
- een gebied voor duurzame energie.

De gronden in het plangebied zijn overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Er wordt een bestaande situatie gelegaliseerd.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

3.4

Gemeentelijk beleid

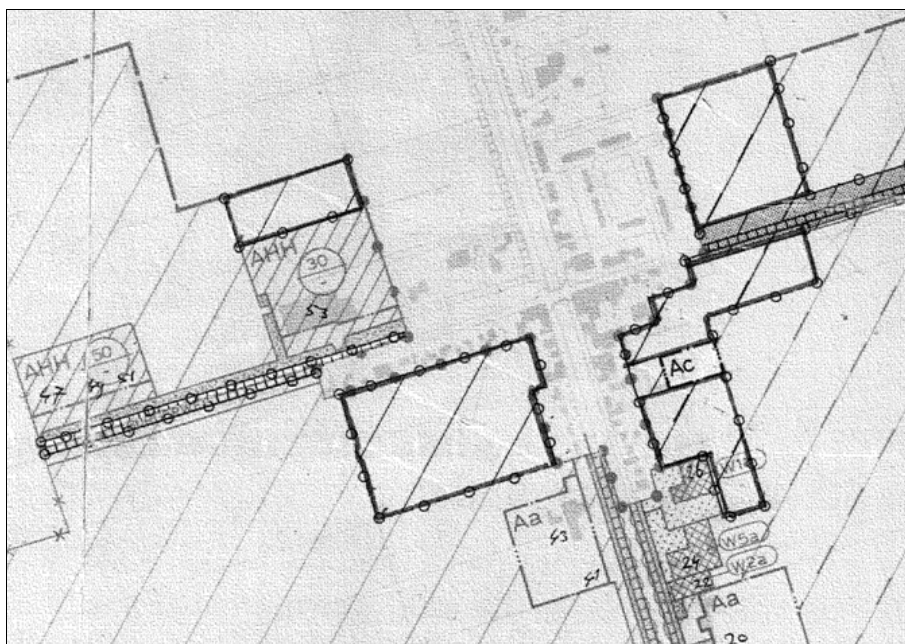
Bestemmingsplan Buitengebied 1989 en bestemmingsplan Buitengebied 1989, 2^e herziening

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan "Buitengebied 1989";
- Bestemmingsplan "Buitengebied 1989, 2^e herziening", vastgesteld op 25 maart 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 28 oktober 1997.

De gronden hebben de bestemming Agrarische Handels- en hulpbedrijven (AHH), Agrarisch productiegebied 1b en bufferzone ter bescherming van aangrenzende bestemmingen. Op deze gronden mogen opstellen geplaatst worden binnen de aangegeven bouwblokken en met een maximaal bebouwingspercentage van 30%. Een deel van deze bestemming dient herbestemd te worden tot 'Waardevolle Houtopstanden'.

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen vrijstellings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die de beoogde plannen ter plaatse mogelijk maken. Daarom wordt met dit plan het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk herzien.



Figuur 8. Fragment vigerende plankaart

Structuurvisie gemeente Zijpe

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 is de verplichting opgenomen om voor het gehele gemeentelijke grondgebied een structuurvisie vast te stellen. Veel gemeenten, waaronder Zijpe, hebben in de afgelopen jaren een structuurvisie opgesteld.

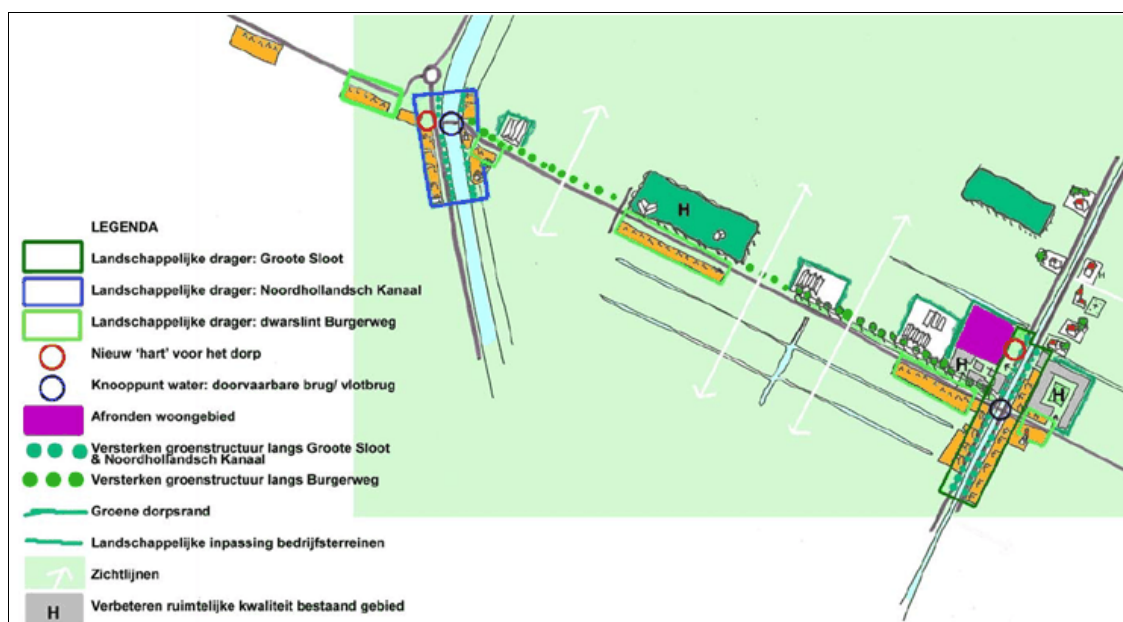
Voor de gemeente Zijpe is de structuurvisie in concept gereed. De verwachting is dat de procedure start eind 2011.

Beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloop

‘Het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloop’ zoekt inspiratie uit het aanwezige landschap en de cultuurhistorie.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is om bij nieuwe ontwikkelingen, zowel bij herstructurering als bij uitbreiding, vanuit de identiteit van het betreffende dorp en zijn omgeving, de belangrijkste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten te behouden, en waar mogelijk de ruimtelijke kwaliteit te versterken”.

De gemeente voert de regie in planontwikkelingen. Het beeldkwaliteitsplan geeft hierbij sturing aan de gewenste beeldkwaliteit bij de verdere uitwerking en inrichting van de dorpen. Het gaat daarbij zowel om de kwaliteit van de open groene ruimte, als om de bebouwing en inrichting van de terreinen. Het beeldkwaliteitsplan functioneert als uitgangspunt, toetsingskader en inspiratiebron voor de inpassing en inrichting van ontwikkelingen in de kern door de gemeente, het uitgiftebeleid en het welstandstoezicht.



Figuur 9. Betreffende gebied in het beeldkwaliteitsplan Dorpen langs de Groote Sloop

Identiteit volgens het beeldkwaliteitsplan:

- Kruispunt met Groote Sloop, lintbebouwing;
- Historische bebouwing in het lint, herkenningpunten;
- Woonbuurten: Zwanenplein en Meester Bollplein;
- Grootschalige ontwikkelingen (landbouw, recreatie) langs Burgerweg;
- Beplanting langs de Burgerweg;
- Bebouwing weerszijden van kanaal bij vlotbrug;
- Openheid landschap.

De ontwikkeling past binnen de kaders van het kwaliteitsplan, aangezien er door de invulling van het plan uitwerking wordt gegeven aan de versterking van de “groene dorpsrand”.

Landschapsvisie Noordelijk Zandgebied & Kustzone, Beeldkwaliteitsplan Noordboog

Het geeft een visie op hoofdlijnen over natuur en landschap van het Noordelijk Zandgebied en Kustzone.

Het plan vloeit logisch voort uit de Nota Ruimte van het Rijk en het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord van de provincie Noord-Holland en vraagt aandacht voor de kwaliteit en identiteit van natuur en landschap in het gebied. Daarvoor geeft het plan de nodige bouwstenen die uiteenvallen in twee typen:

- Bouwstenen die onderdeel van de visie zijn: de gemeenten kunnen zich al vinden in de aandachtspunten; vaak zijn ze al - verspreid - terug te vinden in bestaand beleid.
- Extra aanbevelingen van het uitvoerend bureau Kees Hund, als inspiratie- en discussiebron voor toekomstige ontwikkelingen. Deze aanbevelingen wijken soms af van het vigerende beleid of de visie van de betreffende overheden. Ze zijn opgenomen en toegelicht met het idee om bij nieuw beleid of verandering van bestaand beleid of inzicht aanknopingspunten te hebben voor nieuwe oplossingsrichtingen.

De provincie Noord-Holland ziet de nota als toetsingskader uit landschappelijk oogpunt voor de financiering en facilitering van projecten in de regio, in het bijzonder de Noordboog en de Duinzoom.

De ontwikkeling past binnen de gegeven kaders van deze visie.

Rapport Veelkleurig landschap

Het rapport Veelkleurig Landschap is in ontwerp ter inzage gelegd van 23 maart tot en met 1 mei 2009 en vastgesteld in de gemeenteraad op 8 december 2009.

Onderdeel van het Veelkleurig Landschap is goede erfbeplanting. Het doel van de erfbeplanting is een toegevoegde landschappelijke waarde en daarnaast een belangrijke functie voor vogels en insecten.

3 . 5

C o n c l u s i e

De ontwikkeling past binnen het beleidskader, maar is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarom wordt de beoogde ontwikkeling met dit postzegel bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

M i l i e u o n d e r z o e k

4

4 . 1

I n l e i d i n g

In dit hoofdstuk worden de voor deze partiële herziening relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de (technische) onderzoeken met conclusies. Elke paragraaf begint met een korte beschrijving van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het betreffende milieuaspect. Vervolgens wordt de conclusie van het onderzoek vermeld en de aanvaardbaarheid van het plan gelet op de uitkomsten van dit onderzoek en de normstelling en het beleid.

4 . 2

V e r k e e r , o n t s l u i t i n g e n p a r k e r e n

Er zal geen wezenlijke toename zijn van de hoeveelheid verkeer naar en om het perceel. Het gaat hier om een geringe uitbreiding van de inrichting. Het achterste gedeelte van het perceel wordt al ten behoeve van de inrichting gebruikt en de bedrijfsactiviteiten veranderen in wezen niet. De situatie met betrekking tot het aantal verkeersbewegingen blijft ongewijzigd. Hierbij is gekeken naar de mogelijke toename ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

C o n c l u s i e

Met betrekking tot verkeer, ontsluiting en parkeren zijn er geen belemmeringen. De uitbreiding van de bestemming heeft slechts betrekking op extra opslag op het terrein.

4 . 3

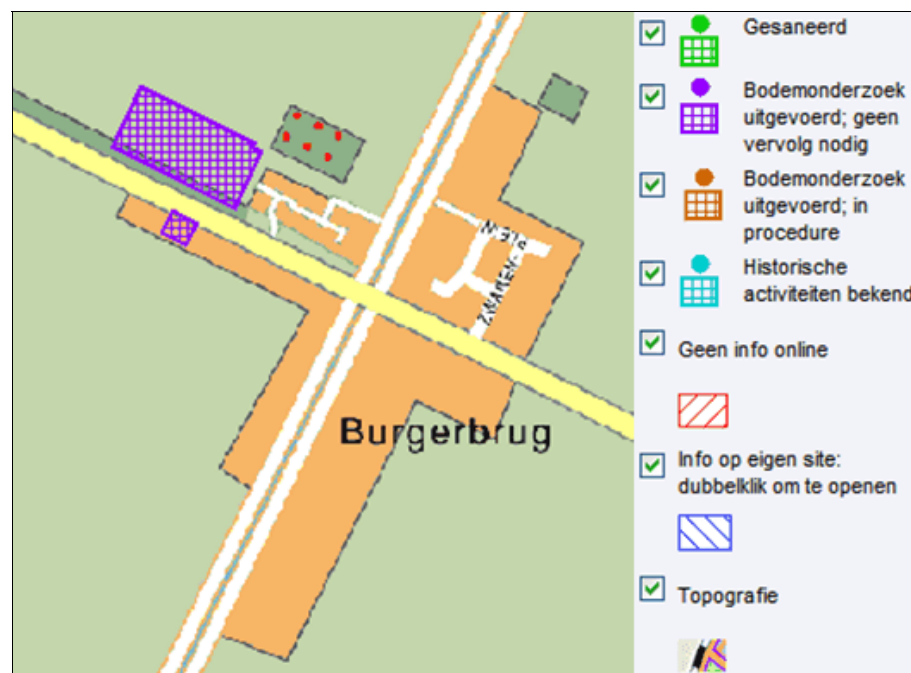
B o d e m

Het moet in beginsel in strijd met de goede ruimtelijke ordening worden geacht om in een plan op gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit (met andere woorden een verontreinigde bodem) hiervoor gevoelige ontwikkelingen te voorzien. Dit betreft onder andere het bouwen van woningen.

Door de provincie Noord-Holland is het "Bodemloket" ontwikkeld. Hierin wordt informatie verzameld met betrekking tot bodemonderzoeken die zijn uitge-

voerd of worden uitgevoerd, saneringen die zijn uitgevoerd en mogelijke bodembelastende bedrijven die hier waren gevestigd.

Uit de informatie van het “Bodemloket” blijkt dat in het voorste gedeelte van het plangebied bodemonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat geen vervolgonderzoek nodig is.



Figuur 10. Fragment bodemkaart (Bron: Bodemloket)

In dit plan wordt een bestaande situatie gelegaliseerd. Er zullen geen grondroerende werkzaamheden plaatsvinden.

Conclusie

De uitvoering van het plan wordt niet belemmerd door onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit.

4.4

Water

In onder andere de Europese “Kaderrichtlijn water”, het Nationaal Waterplan en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

In de nota "Anders omgaan met water" is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheersplan 2010-2015

Op 14 oktober 2009 is door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) het "Waterbeheersplan 2010-2015" (WBP4) vastgesteld. Het plan is op 9 maart 2010 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd. In het WBP4 heeft HHNK zijn beleid voor het water voor de periode van 2010 tot en met 2015 uiteengezet.

Dit plan wordt opgesteld om een bestaande situatie te legaliseren. De bestemming van het achterste deel van het plangebied zal wijzigen van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming. Hiervan zal een groot deel de aanduiding "groen" krijgen om de aanleg en in standhouding van de waardevolle houtopstanden te waarborgen.

Het overige deel zal voor ondermeer de opslag van goederen worden gebruikt. Dit deel is nu nog niet verhard, maar dit wordt met de bestemmingswijziging wel mogelijk. Op dit deel van het plangebied mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Het plan is in het kader van het vooroverleg voor advies naar het HHNK gestuurd.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gestuurd. Het HHNK heeft aangegeven dat bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 800 m² 15% hiervan moet worden gecompenseerd in de vorm van het graven van additioneel oppervlaktewater. Over de concrete invulling hiervan dient overleg te worden gevoerd met het HHNK.

In het huidige planvoornemen is compensatie niet aan de orde. Het verharde oppervlak wordt niet met meer dan 800 m² vergroot. Indien dit op een later tijdstip wel voorkomt, zal overleg met het HHNK worden gevoerd over de te nemen compensatiemaatregelen.

Wat betreft waterkwaliteit en riolering merkt het HHNK in haar reactie op dat in relatie tot het watersysteem ook het in het plangebied aanwezige rioleeringsstelsel van belang is. Sinds de invoering van de Wet gemeentelijke watertaken is de gemeente bevoegd gezag als het gaat om de zorgplicht voor hemelwater en grondwater. Desalniettemin wil het HHNK hierover graag haar voorkeur uitspreken. Doelstelling van het HHNK is om bij nieuwbouw 100% af te koppelen, waarbij hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakken afgekop-

peld wordt naar het gemeentelijke hemelwaterriool of naar het nabijgelegen oppervlaktewater. In dit geval heeft het de voorkeur van het HHNK om het schone hemelwater direct te lozen op naastliggende waterloop.

Bij toepassing van een gescheiden stelsel zal een inschatting worden gemaakt naar de potentieel vervuilde oppervlakken (maatwerk). Aan de hand daarvan kan door het HHNK worden geadviseerd om een zuiverende voorziening voor de lozingspunten te plaatsen. In het kader van de waterkwaliteit dient in de nieuwe bebouwing tevens kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen (zoals bijvoorbeeld koper, lood en zink als dakbedekking).

Conclusie

Uit het oogpunt van water is het plan uitvoerbaar.

4.5

Ecologie

4.5.1

Gebiedsbescherming

Beleid

RIJKSBELEID – NATUUR-
BESCHERMINGSWET 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd, Natura 2000-gebieden, Wetlands en Staats- en Beschermde Natuurmonumenten. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

PROVINCIAAL BELEID –
ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische hoofdstructuur is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2010) en de structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010). In 2010 is een wijziging van de structuurvisie betreffende het thema Ecologische hoofdstructuur ter inzage gelegd. Naar aanleiding van deze wijziging zal de structuurvisie nog worden aangepast.

Natuurbeschermingswet 1998

INVENTARISATIE

Delen van het Vogelrichtlijngebied Abtskolk & De Putten, Habitat- en Vogelrichtlijngebied Zwanenwater & Pettemerduinen en een deel van het Habitatrichtlijngebied Duinen Den Helder-Callantsoog liggen binnen de gemeentegrenzen van Zijpe. Daarnaast grenst de gehele westelijke gemeentegrens aan Natura 2000-gebied Noordzeekustzone en ligt op korte afstand ten zuiden van de gemeentegrens Habitatrichtlijngebied Schoorlse Duinen.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt is van dusdanig geringe omvang dat eventuele effecten als gevolg van deze activiteiten op de beschermde gebieden op voorhand niet zijn te verwachten.

Onder verwijzing naar bovenstaande wordt voor wat de gebiedsbescherming betreft, het bestemmingsplan hiermee uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de “lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten”. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

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. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor licht beschermde soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten middel zwaar beschermde soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode, kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de streng beschermde soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling ook ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Conclusie

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, is van dusdanig geringe omvang dat deze geen bedreiging zal vormen voor de gunstige staat van instandhouding van binnen het bestemmingsplangebied voorkomende soorten. Bij werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Vogels mogen niet in het broedseizoen worden verstoord. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli duurt.

De planologische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Bij werkzaamheden aan gebouwen en bij de kap van bomen moet de zorgplicht uit de Flora- en faunawet in acht worden genomen.

4.6

Archeologie en cultuurhistorie

Beoogde ontwikkeling

Bouwwerkzaamheden en andere (bodem)ingrepen kunnen eventueel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden aantasten.

De gemeente heeft een archeologienota (2007) vastgesteld. Deze geeft een goede beschrijving van het ontstaan van het gebied: een architectuur van de polder die nu in hoofdlijnen nog aanwezig is. Het gemeentebestuur geeft door

middel van archeologiecriteria aan welk niveau van archeologiebeleid in een bepaald gebied als 'redelijk' kan worden beschouwd. Uitgangspunt van het beleid is om de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem te bewaren en pas over te gaan tot opgraven als het plan, ondanks eventuele aanpassingen, tot versterking van die waarden leidt. De volgende gebieden worden onderscheiden:

- Historische dorpskernen Burgerbrug, St. Maartensbrug, Schagerbrug en Oudesluis;
- Kerkterrein St. Maartensbrug;
- Boerderijen en buitenplaatsen;
- Archeologische elementen ten oosten van de Groote Sloot;
- Poldermolens;
- Polder E en omgeving.

Archeologie

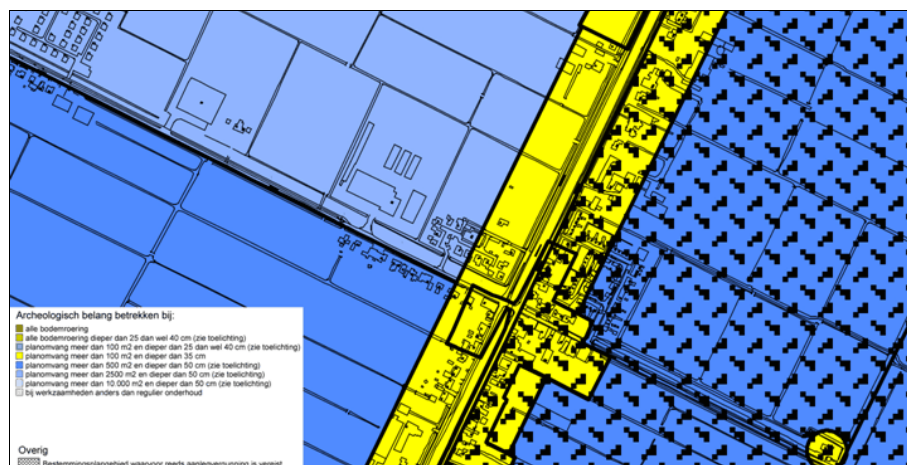
De indicatieve archeologische waardenkaart in figuur 12 van Kennisinstructuur Cultuurhistorie (KICH) laat zien dat de locatie is gelegen in een gebied aangeduid als "lage archeologische waarde".



Figuur 2. indicatieve kaart archeologische waarden (Bron: KICH)

Uit figuur 13 blijkt dat de beleidsnota archeologie 2007 van de gemeente Zijpe voor onderhavige gebied het volgende aangeeft:

- Planomvang meer dan 2500 m² en dieper dan 50 cm.



Figuur 3. Plankaart beleidsnota archeologie 2007 Zijpe
(Bron: Website gemeente Zijpe)

In het plangebied worden geen gebouwen geplaatst en/of afgravingen gedaan. Versterking van de ondergrond, dieper dan 50 cm, is dan ook niet aan de orde.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Holland (figuur 14) laat eenzelfde beeld zien als de archeologische kaarten; in het plangebied komen geen bijzondere waarden voor.



Figuur 4. Waardenkaart cultuurhistorie Provincie Noord-Holland
(Bron: Provincie Noord-Holland)

Conclusie

Nader onderzoek is, na toetsing aan zowel de Beleidsnota Archeologie als aan de indicatieve archeologische waardenkaart en de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Holland, niet noodzakelijk.

4.7

Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Voor de hieraan ten grondslag liggende milieunormen is kenmerkend dat zij een ruimtelijke dimensie hebben. Het gaat om in afstanden uit te drukken aspecten als geluid, stank, stof en gevaar. Met het toenemen van de afstand vanaf de bron neemt de belasting af. Gebruikelijk is om bij milieuzonering uit te gaan van alle belastende milieuaspecten, waarbij het milieuaspect met het grootste effect of de grootste afstand uiteindelijk maatgevend is. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering zijn de milieuzoneringen en de bijbehorende sbi-codes aangegeven.

In de VNG-brochure is een agrarisch handels- en hulpbedrijf niet terug te vinden. Bij de Milieudienst kop van Noord-Holland staat het bedrijf bekend als landbouwmechanisatiebedrijf met een milieucategorie 3. De inrichting moet voldoen aan de voorschriften van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim of Activiteitenbesluit). De Milieudienst adviseert het bedrijf onder te brengen onder de volgende categorieën:

- Sbi-code 014.1: dienstverlening ten behoeve van landbouw – algemeen: b.o. > 500 m², categorie 3.1;
- Sbi-code 501/5020.4C: handel/reparatie in auto's; (auto)sputinrichting, categorie 3.1;
- Sbi-code 518.2; groothandel in machines en apparaten: overige, categorie 3.1.

De adviesafstand tot een gevoelig object is bij een categorie 3.1-bedrijf 50 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. De woningen aan het Meester Bollplein zijn op minder dan 50 meter van de inrichting gelegen. Het betreft hier echter een bestaande situatie waarvoor in het Activiteitenbesluit zijn gesteld.

Wat betreft de bedrijfsuitbreiding (het achterliggende perceel als opslagterrein, zonder bouwvlak) geldt dat binnen de cirkel van 50 meter geen gevoelige objecten (zoals woningen) aanwezig zijn.

Conclusie

Wat betreft het bestaande bedrijfsperceel kan geconcludeerd worden dat niet aan de richtafstand van 50 meter tot gevoelige objecten wordt voldaan. Het bedrijf moet echter aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit voldoen. Hieruit vloeit voort dat sprake is van een acceptabele situatie wat betreft hinder van het bedrijf voor de omgeving.

Voor de bedrijfsuitbreiding aan de achterzijde van het perceel kan geconcludeerd worden dat aan de richtafstand van 50 meter wordt voldaan.

4.8

Externe veiligheid

In de omgeving van het projectgebied bevinden zich geen objecten die een mogelijk gevaar kunnen opleveren in het kader van de externe veiligheid. Ook is er geen sprake van opslag en/of vervoer over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het projectgebied. Dit blijkt uit de informatie van de risicokaart die in figuur 15 is opgenomen.



Figuur 15. Fragment risicokaart
(Bron: www.nederland.risicokaart.nl)

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.9

Geluidshinder vanwege wegverkeer

De onderhavige functie is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Het betreft een bedrijf waar mensen slechts kortdurend verblijven. Om deze reden is afgezien van het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

4.10

Luchtkwaliteit

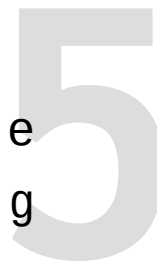
Beoogde ontwikkeling

De uitbreiding heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersintensiteiten op de ontsluitende wegen en daarmee voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen langs deze wegen. In het kader van deze partiële herziening dient te worden beoordeeld of voldaan wordt aan de luchtkwaliteitseisen zoals deze zijn opgenomen in Titel 5.2 van de Wet milieubeheer.

Conclusie

De verkeersintensiteit zal niet toenemen op de ontsluitende wegen. Door de bestemmingswijziging vindt geen uitbreiding plaats van de activiteiten. Het project voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Juridische toelichting



5.1

Inleiding

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze procedure zal worden gevolgd.

5.2

Juridische vormgeving

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
2. bestemmingen die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
3. regels die bij of krachtens wet kunnen worden voorgeschreven;
4. voor zover nodig uitwerkings- en wijzigingsregels en afwijkingen bij een omgevingsvergunning.

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

De invoering van de nieuwe Wro en het nieuwe (Bro) heeft op 1 juli 2008 plaatsgevonden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de nieuwe wet- en regelgeving toegepast.

In het Bro is een formulering opgenomen ten aanzien van de anti-dubbelregel en het overgangsrecht. Deze teksten zijn opgenomen in de regels. De nieuwe regelingen hebben als gevolg dat het bestemmingsplan wat betreft de vorm en de inhoud enigszins kan afwijken van de tot nu toe gebruikelijke indeling.

Het digitale bestemmingsplan

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt in de nieuwe systematiek de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Vanaf dat moment heeft het digitale plan voorrang

op het analoge plan. Voor het digitale bestemmingsplan gelden de RO-standaarden. De RO-standaarden bestaan uit: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke instrumenten 2008 (STRI2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008 (PRBP2008).

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2008-coderingen zijn toegekend;
- de regels conform de SVBP2008 zijn opgesteld;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2008-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen op de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

De SVBP2008 is op 1 januari 2010 verplicht gesteld en onderdeel van de RO-standaarden. De SVBP2008 bevat een aantal voorschriften die moeten worden opgevolgd en hebben op deze wijze rechtstreeks gevolg voor de inhoud van de regels van het bestemmingsplan. Voor de regels betekent dit ondermeer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van regels. Tevens is er een aantal dwingend voorgeschreven begrippen, die worden neergelegd in het artikel 'Begrippen'. De SVBP2008 schrijft voor op welke wijze er invulling moet worden gegeven aan de 'wijze van meten'. De artikelgewijze opbouw is dwingend voorgeschreven door de SVBP2008. Dit geldt tevens voor de hoofdgroepen van de bestemmingen, eventuele dubbelbestemmingen en de gebruikte aanduidingen.

Vormgeving kaart

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2008. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2008.

Vormgeving regels

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2008. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

Het bestemmingsplan is daarmee voorbereid op digitale raadpleegbaarheid.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) met het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) in werking getreden. De invoering van de Wabo en het Bor heeft grote gevolgen voor het ruimtelijk omgevingsrecht zoals dat gold op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met de inwerkingtreding van de Wabo is de Wro deels vervallen en opgegaan in de Wabo.

Door de komst van de Wabo en het Bor zijn een aantal begrippen uit de Wro vervallen. Zo wordt er niet meer gesproken over ontheffingen, maar over afwijkingen. Begrippen als ontheffing en aanlegvergunning worden ook in de RO-standaard SVBP2008 gebruikt. In september 2010 zijn er werkafspraken met betrekking tot de SVBP2008 gepubliceerd. Het voorliggende plan is aangepast aan de werkafpraak september 2010 SVBP2008. De in het overgangsrecht genoemde bouwvergunning is vervangen door een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In de Wro waren de strafbepaling en de algemene gebruiksbepaling neergelegd, zodat deze niet meer opgenomen hoeft te worden in de regels. Na 1 oktober 2010 zijn deze regels neergelegd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Tevens is de uitsluiting van de aanvullende werking Bouwverordening onder de nieuwe Wro vervallen. Deze bepaling wordt niet meer opgenomen in de regels.

In de Wabo en het Bor is de omgevingsvergunning geïntroduceerd en geregeld. In de omgevingsvergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatiegebonden activiteiten geïntegreerd, waarbij sprake is van een samenloop met andere locatiegebonden activiteiten die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook voor de (voorheen) ontheffingen (afwijkingen van het bestemmingsplan) die in een bestemmingsplan zijn geregeld, is na 1 oktober 2010 een omgevingsvergunning op grond van de Wabo vereist. Dit geldt ook voor de aanlegvergunning. Het algemene gebruiksverbod dat was opgenomen in artikel 7.10 Wro is vervallen en vervangen door het algemene gebruiksverbod dat is opgenomen in artikel 2.1 Wabo. Voor een gebruik in strijd met een bestemmingsplan is een omgevingsvergunning vereist.

5 . 3

B e s t e m m i n g e n

Voor het bedrijf is één bestemming opgenomen, de bestemming 'Bedrijf – Agrarische handels- en hulpbedrijven'. Deze bestemming sluit aan op de bestemming 'Agrarische handels- en hulpbedrijven' uit het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan "Dorpen langs de Grote sloot".

BEDRIJF – AGRARISCHE
HANDELS- EN HULPBE-
DRIJVEN

GROEN De groene rand die het bedrijfsterrein omringd heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan tot een hoogte van 4 meter. Uitzondering hierop zijn de gronden die op de plankaart een aanduiding hebben gekregen, hier mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

WAARDE - ARCHEOLOGIE 4 Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid is de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgesteld. Dit is een dubbelbestemming die aansluit bij de regels voor archeologie die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Dorpen langs de Groote Sloot".

In hoofdstuk 3 van de regels zijn de algemene regels van het plan opgenomen. Hierin staat de anti-dubbeltelregel vermeld. De anti-dubbeltelregel voorziet in het tegengaan van oneigenlijk gebruik van de bestemmingsregels. Bij oneigenlijk gebruik van bestemmingsregels kan worden gedacht aan het bouwen van een bedrijfswoning op gronden waarop reeds een bedrijfswoning is gebouwd op basis van het plan. Door middel van splitsing van de gronden kan de indruk worden gewekt dat de bouw van een bedrijfswoning op de gesplitste gronden is toegestaan. Deze denkwijze wordt door het opnemen van de anti-dubbeltelregel doorkruist en tegengegaan. Ook de "Algemene afwijkingsregels" zijn in dit hoofdstuk ondergebracht. De algemene afwijkingsregels hebben betrekking op alle in het plan opgenomen bestemmingen.

In hoofdstuk 4 van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Deze zijn opgenomen in overeenstemming met de in het Bro voorgeschreven tekst.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. lid 1 sub f van Bro dient onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. Hierbij dient ook gekeken te worden naar de economische uitvoerbaarheid.

Het plan heeft betrekking op particulier eigendom. Alle kosten voor het ontwikkelen van het plan en de noodzakelijke onderzoeken voor de partiële herziening van het bestemmingsplan komen voor verantwoording en voor rekening van de eigenaar.

Aan de bestemmingsplanwijziging zijn voor de gemeente Zijpe uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden, aangezien het hier een geheel particuliere aangelegenheid betreft. De verzoeker heeft schriftelijk verklaard de leges te betalen die aan deze bestemmingsplanherziening verbonden zijn.

Op basis van het voorgaande mag het plan economisch uitvoerbaar worden geacht en zijn de exploitatiekosten derhalve anderszins verzekerd. Een exploitatieplan op grond van de Grondexploitiewet is dan ook niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

Een anterieure overeenkomst ex artikel 6.24, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gesloten voor de onderhavige percelen als beschreven in deze partiële herziening.

Een anterieure overeenkomst betreft een overeenkomst over grondexploitatie die de gemeente met één of meerdere particuliere eigenaren sluit op het moment dat er geen exploitatieplan (nodig) is.

Planschade maakt, conform artikel 6.24 Wro, onderdeel uit van deze anterieure overeenkomst.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerpbestemmingsplan Burgerweg 53 te Burgerbrug toegezonden aan diverse overleginstanties. Van 4 instanties zijn opmerkingen ontvangen, deze zijn opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting. Deze opmerkingen zijn samengevat en voorzien van een reactie door de gemeente.

Van de onderstaande instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Holland;
2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VrNHN);
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
4. Ministerie van Infrastructuur en Milieu.

1. Provincie Noord-Holland

De provincie geeft aan dat ingevolge de planregels geen uitbreiding van het bebouwingsvlak wordt mogelijk gemaakt en dat er buiten het bouwvlak van de bestemming 'Agrarische Handels- en Hulpbedrijven' geen gebouwen mogen worden opgericht. Wel laten de planregels de mogelijkheid toe om buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te realiseren.

Vanwege landschappelijke kwaliteiten wil de provincie, conform het provinciale beleid, alleen uitbreiding toestaan aan agrarische bedrijven waarbij een onderscheid wordt gemaakt in gebieden voor grootschalige landbouw en gebieden voor gecombineerde landbouw. De provincie stelt dat een agrarisch handels- en hulpbedrijf strikt genomen geen agrarisch bedrijf is. Ingevolge de verordening is er sprake van verstedelijking indien het gaat om stedelijke functies welke de oprichting van bebouwing mede mogelijk maken. Ingevolge de definitiebepalingen van de verordening wordt onder bebouwing zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verstaan.

De provincie geeft aan dat de bestemmingswijziging op zich toelaatbaar is. De mogelijkheid tot het realiseren van bebouwing op de bestemming is echter in strijd met de verordening.

De provincie verzoekt de planregels dusdanig aan te passen dat de bestemming 'Agrarische Handels- en Hulpbedrijven' buiten het bouwvlak geen enkele vorm van bebouwing toelaat.

Reactie van de gemeente

In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 1989" wordt in de regels aangegeven dat het mogelijk is bouwwerken, geen gebouwen, zijnde buiten het bebouwingsvak op te richten. Daarnaast valt een deel van het plangebied wat niet binnen het bouwvlak valt wel binnen het bestaand bebouwd gebied. Op deze gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wel toegestaan.

Voor de gronden die buiten het bestaand bebouwd gebied en buiten het bouwvlak vallen, is een regeling opgenomen dat hier geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd. Dit is met een aanduiding op de plan-

kaart aangegeven. Op de overige gronden in het plangebied zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

2. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VrNHN)

De Veiligheidsregio geeft aan dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van buisleidingen en van routes voor gevaarlijke stoffen. Van het adviesrecht op grond van artikel 13 Bevi wordt geen gebruik gemaakt.

De Veiligheidsregio merkt op dat er niet wordt voldaan aan de opkomsttijden voor de brandweer. Geadviseerd wordt om in overleg met de lokale brandweer maatregelen te treffen op het gebied van brandpreventie, ruimtelijke ordening en/of brandweer.

Vervolgens wordt door de Veiligheidsregio gesteld dat er wordt voldaan aan de bereikbaarheidseisen.

Ten aanzien van de bluswatervoorziening kan op voorhand niet worden vastgesteld of aan de normen van NVBR-handleiding wordt voldaan. Door de Veiligheidsregio wordt geadviseerd om in overleg met de lokale brandweer en het drinkwaterleidingsbedrijf (PWN) aan bluswatervoorziening invulling te geven.

Reactie van de gemeente

De gemeente heeft afstemming gezocht met de lokale brandweer. In haar reactie van 4 mei 2011 geeft de lokale brandweer aan dat voor de entree van Burgerweg 53 een ondergrondse brandkraan (dus primaire bluswatervoorziening) op een leiding met diameter 100 mm ligt. Binnen 50 meter ligt een slootje wat als secundaire bluswatervoorziening dienst kan doen. Op 240 meter ligt open water (De Groote Sloot). Hierin is onbeperkt water aanwezig dat als tertiaire bluswatervoorziening kan dienen. De bereikbaarheid van en tot open water is prima. Gezien de aard van de activiteiten bestaat er bovendien geen aanleiding extra brandveiligheidsvoorzieningen te treffen ten aanzien van de opkomsttijden.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK geeft aan dat de ontwikkeling een toename van het verharde oppervlak mogelijk maakt. Een toename van het verharde oppervlak kan in veel gevallen leiden tot een verslechtering van het watersysteem. Om dit te compenseren kan het nodig zijn additioneel oppervlaktewater te realiseren. Binnen het HHNK is een pragmatische ondergrens vastgesteld van 800 m² verhardingstoename, waaronder niet gevraagd wordt om compenserende maatregelen. Indien de verhardingstoename groter is dan 800 m² dan zal hiervan 15% gecompenseerd moeten worden in de vorm van het graven van additioneel oppervlaktewater. De compensatie dient bij voorkeur in of direct naast de ontwikkelingen plaats te vinden. Indien blijkt dat compensatie in of direct naast de ontwikkeling wegens ruimtelijke omstandigheden niet mogelijk is dan kan worden uitgeweken naar een locatie elders in hetzelfde peilgebied.

Het HHNK geeft aan dat indien compensatie nodig is, zij graag in overleg treedt met de gemeente.

Het HHNK stelt dat in relatie tot het watersysteem ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang is. Sinds de invoering van het Wet gemeentelijke watertaken is de gemeente bevoegd gezag als het gaat om de zorgplicht voor hemelwater en grondwater. Doelstelling van het HHNK is om bij nieuwbouw 100% af te koppelen, waarbij hemelwater van niet-verontreinigde oppervlakten afgekoppeld wordt naar het gemeentelijke hemelwaterriool of naar het nabijgelegen oppervlaktewater. In dit geval heeft het de voorkeur van het HHNK om het schone hemelwater direct te lozen op de naastliggende waterloop.

Het HHNK merkt op dat op bladzijde 22 van het bestemmingsplan in paragraaf 4.4. 'Water' de Vierde Nota Waterhuishouding kort wordt aangehaald. Het HHNK wijst er op dat de Vierde Nota Waterhuishouding sinds 22 december 2009 is vervangen door het Nationaal Waterplan. Het HHNK ziet dit graag aangepast in het bestemmingsplan.

Het HHNK geeft aan dat voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water en het aanleggen van 800 m² verharding of meer, het onttrekken van grondwater en lozingen op het oppervlaktewater een Watervergunning nodig is.

Reactie van de gemeente

Naar aanleiding van de ingediende reactie heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en het HHNK. Compensatie van de verharding is op basis van de huidige gegevens nog niet aan de orde. Indien er plannen bestaan het verhard oppervlak met meer dan 800 m² uit te breiden, zal contact worden opgenomen met het HHNK over de compensatie en het aanvragen van een watervergunning. Dit is in de regels gewaarborgd doordat voor het vergroten van het verhard oppervlak met meer dan 800 m² een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) is vereist.

Paragraaf 4.4 van de toelichting is conform de reactie van het HHNK aangepast.

4. Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Het voorontwerpbestemmingsplan Burgerweg 53 te Burgerbrug geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt, met instemming, de reactie van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu voor kennisgeving aan.