



Gemeente
Drechterland

Wijzigingsplan
‘Provincialeweg 1a te Venhuizen’

**Vastgesteld
21 maart 2017**

Wijzigingsplan Provincialeweg 1a te Venhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen
Regels + bijlagen
Verbeelding

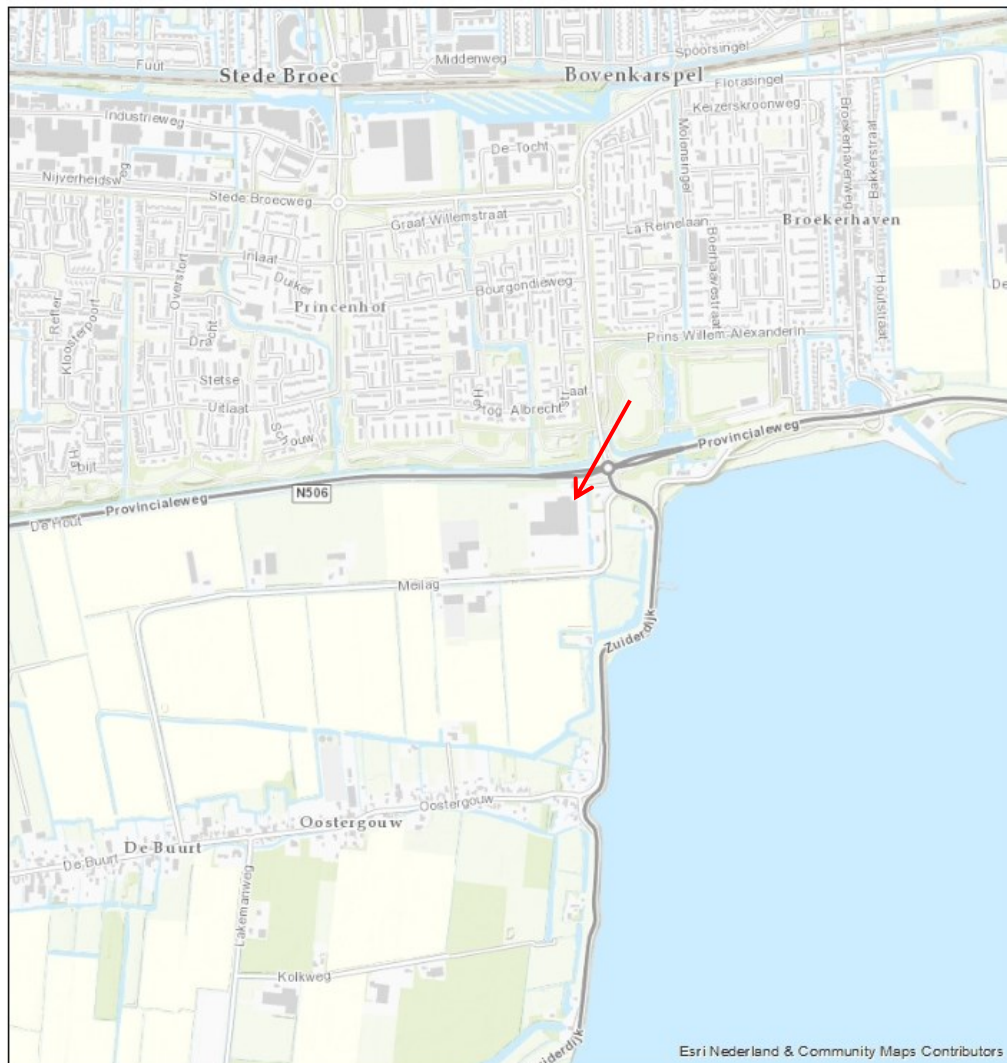
21 maart 2017
Projectnummer 076.28.00.01.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	12
4	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Bodem	15
4.2	Water	15
4.3	Externe veiligheid	16
4.4	Ecologie	16
4.5	Erfgoed	17
4.6	Bedrijven en milieuzonering	17
4.7	Conclusie	18
5	Uitvoerbaarheid	19
5.1	Economische uitvoerbaarheid	19
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6	Juridische toelichting	21
6.1	Algemeen	21
6.2	Toelichting op de bestemmingen	21

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

Aan de Provincialeweg 1a te Venhuizen is een bollenbedrijf gevestigd. Met het oog op de productie biedt het bedrijf woonruimte voor de huisvesting van circa 30 tijdelijke werknemers. De initiatiefnemer is voornemens deze huisvesting uit te breiden en huisvestingsruimte te bieden voor in totaal circa 76 tijdelijke werknemers. De bedoeling is om het tweede verblijf van ongeveer 470 m² aan de zuidwestzijde van het perceel te realiseren.

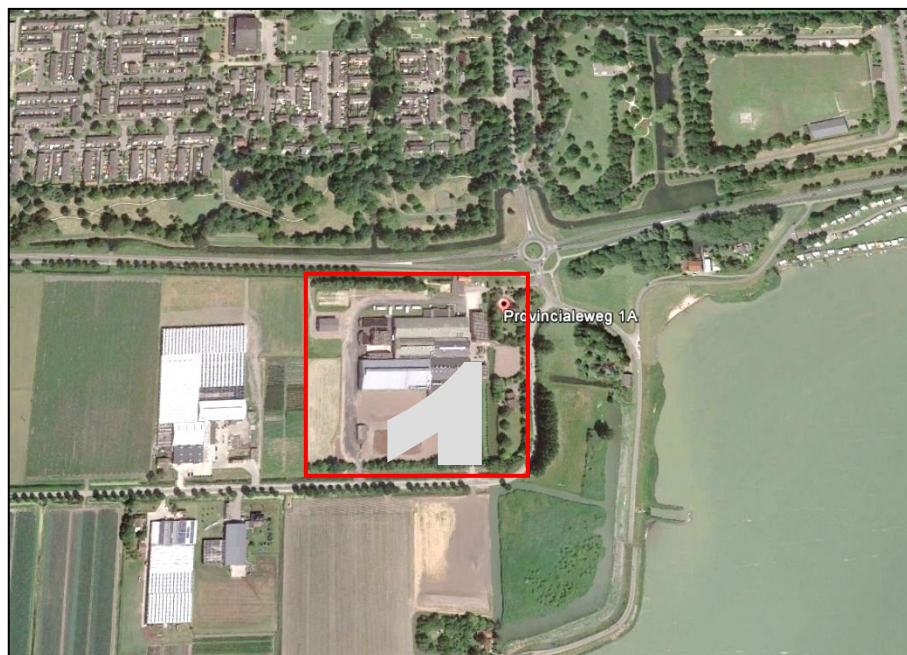
Binnen de geldende bestemming van het perceel 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant' van het bestemmingsplan 'Drechterland - Zuid (2013)' is het niet mogelijk om buiten het bouwvlak gebouwen te realiseren. Op de beoogde locatie is in de huidige situatie geen bouwvlak aanwezig. Binnen de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de situering van het bouwvlak. In dit wijzigingsplan wordt de vorm van het bouwvlak aangepast.

In dit wijzigingsplan wordt het niet mogelijk gemaakt om de huisvestingscapaciteit voor de tijdelijke werknemers te vergroten. Daarvoor biedt het bestemmingsplan noch de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid het juridisch kader. De feitelijke uitbreiding van de huisvestingsmogelijkheden worden juridisch-planologisch mogelijk gemaakt in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening. Beide procedures worden los van elkaar gevoerd.

1.2

Plangebied

Het planvoornemen betreft de kadastrale percelen 336 en 338 aan de Provinciale weg in Venhuizen in de gemeente Drechterland. Navolgend figuur geeft de locatie weer.



Figuur 1. Locatie plangebied (Bron: GoogleEarth, 2016)

1.3

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen. In hoofdstuk 3 is beoordeeld of het plan past binnen het relevante beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 het planvoornemen getoetst is aan wet- en regelgeving. Hoofdstuk 5 bespreekt de uitvoerbaarheid van het plan en hoofdstuk 6 geeft de toelichting op de juridische vormgeving van het plan.

Planvoornemen

2

2.1

Huidige situatie

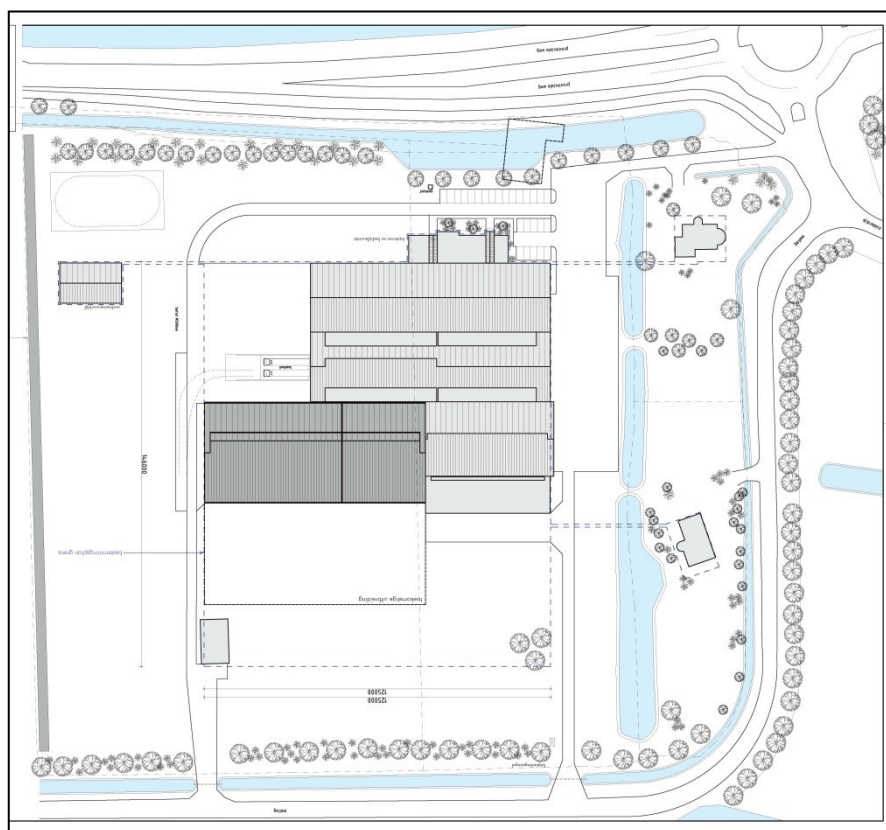
In de huidige situatie is het wijzigingsplangebied in gebruik ten behoeve van het bollenbedrijf. Op de percelen staan een bedrijfswoning met naastgelegen bedrijfsbebouwing en een gebouw ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het gehele bedrijf is omringd door bomen en vanaf de weg nauwelijks waarneembaar.



Figuur 2. Plangebied vanaf de Provincialeweg gezien. (Bron: Google Streetview, 2016)



Figuur 3. Plangebied vanaf de Meilag gezien (Bron: Google Street-view, 2016)



Figuur 4. Plattegrond huidige situatie (Bron: Bob Nieuwboer Architectenburo, 2016)

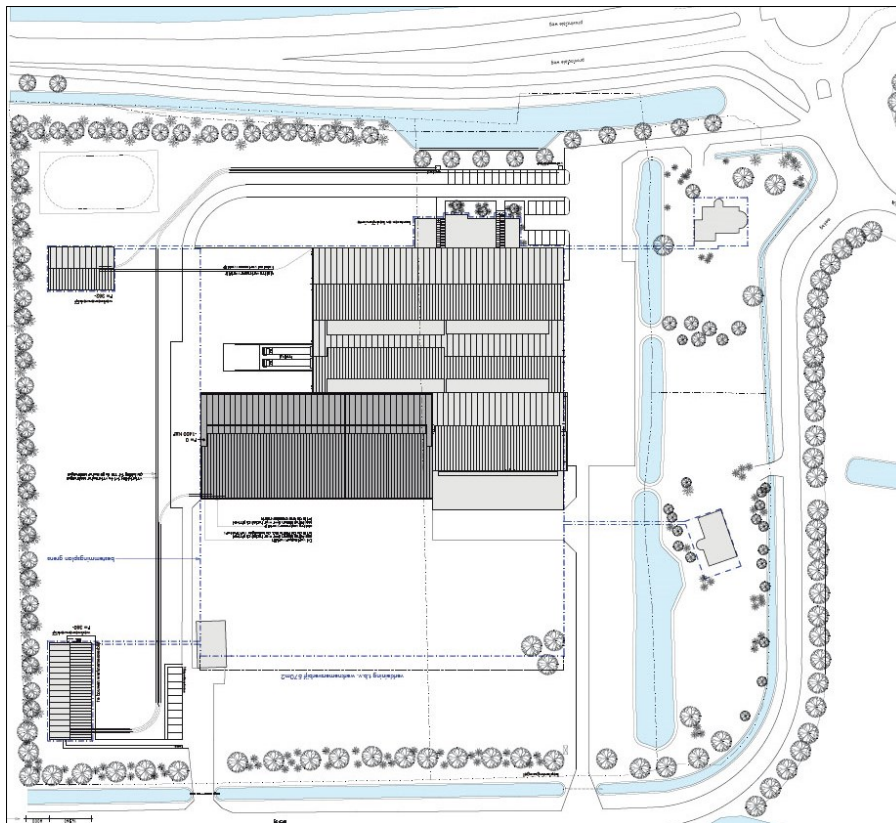
2.2

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt in het zuidwestelijke gedeelte van het perceel de mogelijkheid gecreëerd voor het bouwen van gebouwen. Aan de zuidoostkant van het perceel wordt het bouwvlak verkleind.

Erfinrichtingsplan

De nieuwe situatie is vastgelegd in een inrichtingstekening. Deze geeft de inrichting weer van het erf, met gebouwen en beplanting. Figuur 5 geeft dit erfinrichtingsplan weer. De westzijde van het bedrijfsperceel wordt ten behoeve van een landschappelijke afronding voorzien van een beplantingsstrook. Een dergelijke inrichting is passend bij de omgeving.



Figuur 5. Erfinrichtingsplan met nieuwe situatie

3.1

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 hebben de Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland vastgesteld.

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 1 januari 2017 treedt de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland in werking. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen, waaronder het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is het geheel van bebouwd gebied met stedelijke functies.

Het planvoornemen maakt bebouwing mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied waarmee er geen sprake is van nieuwe verstedelijking.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010)

Provinciale Staten hebben in juni 2010 de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld. In dit beleidskader is door de provincie aangegeven welke landschappelijke en cultuurhistorische elementen overwogen moeten worden bij (ruimtelijke) ontwikkelingen en uitgangspunt kunnen zijn voor plannen.

Het grondgebied van de provincie Noord-Holland is in de Leidraad ingedeeld in verschillende landschapstypen. Per landschapstype zijn de kernkwaliteiten van het gebied weergegeven. Het plangebied ligt in het Oude Zeekleilandschap. Het staat bekend om de langgerekte lintdorpen, een regelmatige optrekkende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten. Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig.

Het planvoornemen sluit aan bij het bestaande landschap.

Het plan past dan ook binnen de provinciale beleidskaders.

3.2

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Drechterland

In 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Drechterland vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de gemeente uiteengezet. Hiermee geeft de visie richting aan ontwikkeling. Belangrijk in de visie is het landschap van Drechterland. Dit is een van de belangrijkste onderdelen van een rustig en veilig woonmilieu voor de bestaande en nieuwe inwoners van de gemeente.

Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

De gemeente heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling in het landschap.

Voor het planvoornemen is een landschappelijke inpassing gemaakt waarmee het plan aansluiting vindt op het omliggende landschap.

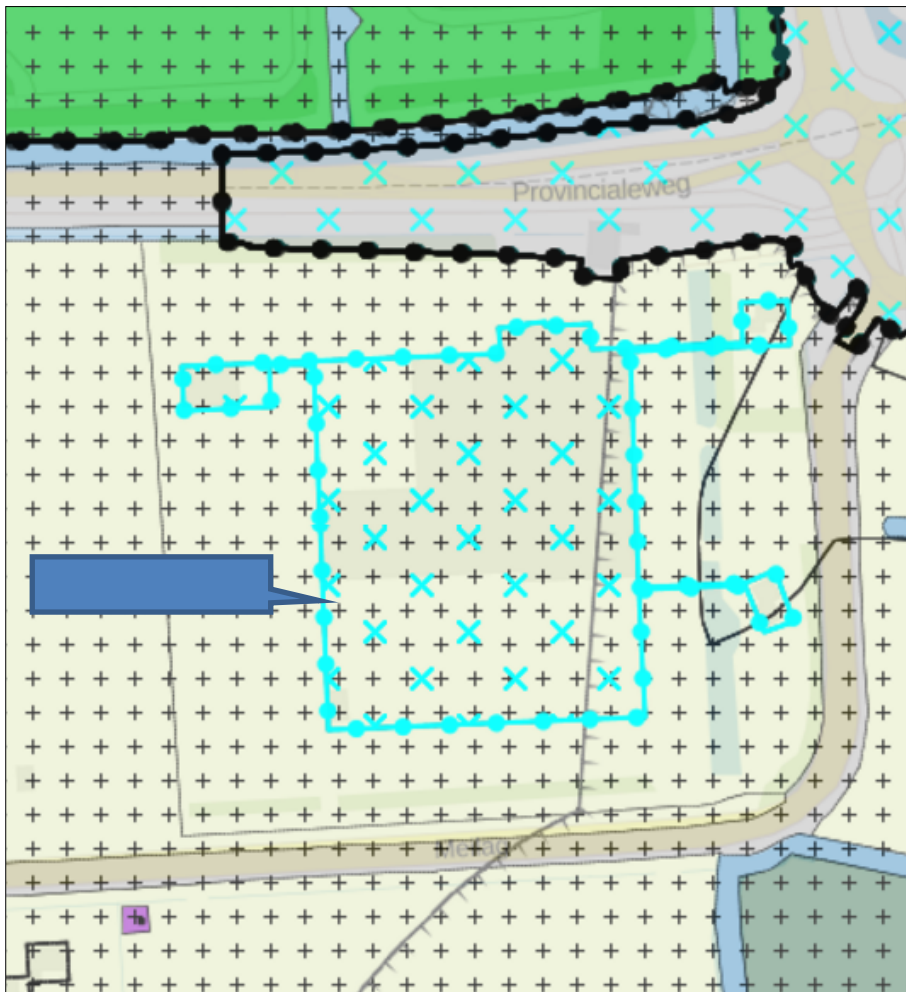
Bestemmingsplan 'Drechterland Zuid'

Het plangebied is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Drechterland-Zuid' (vastgesteld op 24-06-2013 en herzien op 26-10-2015). Binnen dit bestemmingsplan heeft het de bestemming 'Agrarisch - agrarisch aanverwant' en 'Waarde - Archeologie 3'.

'Agrarisch - Agrarisch aanverwant'

De gronden aangewezen voor 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant' zijn bestemd voor o.a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven waaronder de op- en afslag van agrarische producten, proeftuinen, educatieve doeleinden en productontwikkeling; bedrijfswoningen en bijgebouwen voor bedrijfswoningen. Huisvesting van tijdelijke werknemers is uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting' toegestaan. Het geldende bouwvlak is van die aanduiding voorzien.

Ten slotte geldt dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.



Figuur 6. Uitsnede verbeelding

‘Waarde - Archeologie 3’

De gronden aangewezen voor ‘Waarde - Archeologie 3’ zijn meebestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de gronden. Hiervoor geldt dat indien werkzaamheden plaatsvinden van een project dat meer dan 500 m² betreft en een bodemroering dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden, aanvullend archeologisch onderzoek benodigd is.

Wijzigingsbevoegdheid

Binnen de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch aanverwant’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de situering van het bouwvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. een efficiënte bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bestaande situering en/of inrichting van het bouwvlak;
2. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
3. de wijziging van het bouwvlak gaat vergezeld van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;

4. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
5. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De wijzigingsbevoegdheid kan niet worden gebruikt om de begrenzing van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting' aan te passen.

Ad 1. Met de aanpassing van het bouwvlak wordt de mogelijkheid geboden om ten zuidwesten van de huidige bebouwing extra huisvestingscapaciteit voor tijdelijke werknemers te creëren, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige bouw mogelijkheden voor uitbreiding van de productiebedrijfsgebouwen. Wanneer het bouwvlak in de huidige situatie zou blijven bestaan dan zou het huidige bestemmingsplan de initiatiefnemer noodzaken tot het realiseren van deze extra capaciteit achter de productiebebouwing. Dat zou op termijn de uitbreidingsmogelijkheden hier ernstig kunnen beperken. Een verschuiving van het bouwvlak in zuidwestelijke richting is dan ook zeer wenselijk.

Ad 2 en 3. Voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden is in het erfinrichtingsplan rekening gehouden. Deze is in paragraaf 2.2 te vinden.

Ad 4 en 5. In navolgend hoofdstuk is ingegaan op de milieusituatie en de archeologische waarden, woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van de (aangrenzende)gronden. Hieruit blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aspecten.

Op grond van het bovenstaande mag de wijzigingsbevoegdheid worden toegepast.

Planologische randvoorwaarden



4.1

Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing, waarin is geregeld dat als ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen er sprake is van een saneringsgeval.

WET- EN REGELGEVING

Voor het planvoornemen is in november 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Klijn Bodemonderzoek B.V.¹. Het volledige onderzoek is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Uit de resultaten blijkt dat enkele licht verhoogde gehalten in het grondwater zijn aangetroffen. De verhoogde gehalten liggen echter onder het criterium voor nader onderzoek en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

ONDERZOEK

Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit is het planvoornemen uitvoerbaar.

CONCLUSIE

4.2

Water

Het Besluit ruimtelijke ordening verplicht de initiatiefnemer tot het overwegen van de belangen van de waterbeheerder in het plan of project. In het kader hiervan heeft de initiatiefnemer in 2013 een melding gedaan op grond van het Activiteitenbesluit.

De beoordeling van deze melding is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit deze beoordeling komt naar voren dat onder de gestelde voorwaarden van het Activiteitenbesluit de lozing van huishoudelijk afvalwater op het oppervlaktewater kan worden toegestaan.

Het planvoornemen is hiermee voor het aspect water uitvoerbaar.

¹ Klijn Bodemonderzoek B.V. (2016) *Verkennd bodemonderzoek Provincialeweg 1a te Venhuizen*. Projectnummer: 16KL389.

4.3

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG of aardgas. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen.

Het RUD heeft een eerste advies uitgebracht over het voorliggende plan (zie bijlage 3) en gaat daarbij in op 2 aspecten:

- Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over wegen. Op een afstand van 20 meter van het plangebied ligt de N506. Het beoogde nieuwe gebouw ligt op grotere afstand, namelijk op ruim 180 meter.
- Binnen het plangebied is een ammoniak koelinstallatie aanwezig. Bij dergelijke koelinstallaties is sprake van interne afstanden die aangehouden moeten worden tot andere objecten binnen de inrichting. Hierover kan in ieder geval gezegd worden dat het nieuwe gebouw ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers zich op grotere afstand bevindt dan het reeds aanwezige logiesgebouw, en dat het nieuwe gebouw van de installatie gescheiden wordt door een loods.

De gemeente gaat met de RUD in overleg in over de wijze waarop rekening gehouden moet worden met bovenstaande aspecten en in hoeverre de aanwezigheid van deze risicofactoren een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling van het nieuwe gebouw.

4.4

Ecologie

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen is het van belang om aandacht te besteden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

Het beoogde terrein is momenteel in gebruik als opslagterrein/berm. Het terrein wordt niet geschikt geacht voor het verblijf van wettelijk beschermde planten- en diersoorten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming blijft wel van kracht².

Wat betreft het aspect ecologie is het plan uitvoerbaar.

² Per 1 januari 2017 wordt de Wet natuurbescherming van kracht. De beoordeling van het aspect ecologie heeft dan ook in dat nieuwe kader plaatsgevonden.

4.5

Erfgoed

Archeologie

De gronden van het plangebied zijn in het geldende bestemmingsplan aangegeven voor 'Waarde - Archeologie 3'. Hiervoor geldt dat bij werkzaamheden met een grotere oppervlakte van 500 m² en een bodemroering dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld aanvullend archeologisch onderzoek vereist is. Het plangebied heeft een omvang kleiner dan 500 m² (resp. 480 m²) waarvoor aanvullende archeologisch onderzoek niet nodig is.

Cultuurhistorie

Betreffende cultuurhistorie is in het erfinrichtingsplan rekening gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden. In paragraaf 2.2 is dit toegelicht.

Wat betreft het aspect erfgoed is het planvoornemen uitvoerbaar.

4.6

Bedrijven en milieuzonering

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, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

De dichtstbijzijnde inrichting bevindt zich op circa 100 meter afstand van het planvoornemen. Het gaat hier om een bloembollenverwerkend bedrijf waarvoor een richtafstand wordt gehanteerd van 30 meter³. Hieraan kan ruimschoots worden voldaan waarmee omliggende bedrijvigheid niet wordt beperkt en geen sprake is van hinder.

Huisvesting van tijdelijke werknemers maakt deel uit van de eigen inrichting en de bijbehorende bedrijfsactiviteiten. Hiermee is geen sprake van nieuwe hindergevoelige objecten ten opzicht van de eigen bedrijfsactiviteiten.

Wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering is het plan uitvoerbaar.

³ VNG (2009) *Bedrijven en Milieuzonering*. SBI-2008: 0163 Bloembollendroog- en prepareer-bedrijven.

4.7

C o n c l u s i e

Er zijn geen specifieke planologische beperkingen voor de aanpassing van het bouwvlak van het bloembollenverwerkend bedrijf binnen het wijzigingsplangebied.

Uitvoerbaarheid

5

5.1

Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld vanwege de aanpassing van het bouwvlak van het bloembollenverwerkingsbedrijf aan de Provincialeweg 1a te Venhuizen. Het bedrijf neemt zijn verantwoordelijkheid voor de financiering van het project.

De gemeente heeft een planschadeovereenkomst afgesloten op 16 januari 2017 met het bedrijf. Daarin zal worden bepaald dat wanneer er sprake is van planschade, deze op het bedrijf zal worden verhaald.

Een en ander betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende project niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) verplicht om bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg is vormvrij en de betreffende instanties kunnen ook aangeven wanneer overleg niet nodig is. Dit overleg is afgerond.

Zienswijzen

Burgers en maatschappelijke instanties zijn in de gelegenheid gesteld in het kader van de tervisielegging van het ontwerpbesluit hun zienswijze kenbaar te maken. Er zijn binnen deze periode van tervisielegging geen zienswijzen ingediend.

Juridische toelichting



6.1

Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridisch systeem en de gelegde bestemmingen en aanduidingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming;
- standaard benamingen van aanduidingen.

Het wijzigingsplan voldoet aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

6.2

Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch - Agrarisch aanverwant

De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant' ziet op verschillende agrarisch aanverwante bedrijven in het plangebied. Onder meer opslagbedrijven voor bloembollen vallen binnen deze bestemming.

Binnen de bestemming mogen gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

Huisvesting van tijdelijke werknemers is uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting' toege-

staan. Als gevolg van dit wijzigingsplan valt deze aanduiding niet langer geheel samen met het bouwvlak.

Waarde - Archeologie 3

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' met een eigen archeologisch beschermingsregime zijn opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. De dubbelbestemming ziet toe op archeologisch onderzoek bij diverse bodemingrepen.

Voor 'Waarde - Archeologie 3' geldt de verplichting tot archeologisch onderzoek wanneer er sprake is van 'bodemroering' groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.