Bestemmingsplan Andries Dekkerweg 21 Waarland

Bestemmingsplan Andries Dekkerweg 21 Waarland

TOELICHTING

	Status: ontwerp 16 juli 2019 NL.IMRO.0441. BPLGHADekkerweg21-ON01 **Opgesteld door:** John Dekker A&O

INHOUDSOPGAVE:

HOOFDSTUK 1 INLEIDING **BLZ. 4**

1.1 Aanleiding
1.2 Leeswijzer

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE **BLZ. 5**

2.1 De voorgeschiedenis en bestaand situatie
2.2 De toekomstige situatie

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER **BLZ. 8**

3.1 Rijksbeleid
3.2 Provinciaal beleid
3.3 Regionaal beleid
3.4 Gemeentelijk beleid

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN **BLZ. 14**

4.1 Ecologie
4.2 Archeologie en cultuurhistorie
4.3 Bodem
4.4 Water
4.5 Milieuzonering
4.6 Geluid
4.7 Luchtkwaliteit
4.8 Kabels en leidingen
4.9 Privaatrechtelijke belemmeringen
4.10 Externe veiligheid
4.11 Duurzaamheid
4.12 Verkeersaspecten
4.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **BLZ. 22**

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING **BLZ. 23**

BIJLAGEN

1. Quickscan Ecologie, Els & Linde bv, 1 juni 2018
2. Verkennend bodemonderzoek, Bodem Belang, 29 mei 2015
3. Akoestisch onderzoek Nieuwbouw agrarische bedrijfswoning, Soundforce One, 9 juli 2019

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2014 heeft de voormalige eigenaar van de wijngaard een gemotiveerd principeverzoek ingediend voor de bouw van een agrarische bedrijfswoning bij de wijngaard aan de Andries Dekkerweg 21 te Waarland. Daarop heeft het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen in 2014 planologische medewerking toegezegd. Het voornemen om medewerking te verlenen is voor advies voorgelegd aan de raadscommissie Ruimte. De commissie heeft in 2014 met het voornemen ingestemd. Op basis hiervan is de initiatiefnemer door de gemeente schriftelijke uitgenodigd een bestemmingsplan in te dienen. Daarna is het proces stilgevallen. De wijngaard is in 2016 verkocht aan de huidige initiatiefnemers die de bedrijfsvoering verder willen voortzetten en doorontwikkelen. Zij hebben daarom besloten het planologisch proces, met als doel een agrarische bedrijfswoning te bouwen, weer op te pakken en voort te zetten.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de toekomstige situatie. De toekomstige situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 geeft tenslotte een toelichting op het juridische deel van het bestemmingsplan; de regels en ruimtelijke verbeelding.

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 De voorgeschiedenis en bestaande situatie

In november 2002 heeft de voormalige eigenaar van het Wijndomein De Slootgaert, aan de Andries Dekkerweg een perceel grond van 1,23 hectaren gekocht en daar in twee fases 4000 wijnstokken op geplant. Van deze wijnstokken zijn in 2005 voor het eerst druiven geoogst en is in 2008 de eerste 1500 liter wijn gebotteld en verkocht. Tot 2005 is de wijngaard in deeltijd geëxploiteerd. Na 2005 is de voormalige eigenaar fulltime bedrijfsmatig werkzaam in de wijngaard.

Overzichtsfoto Wijndomein Slootgaert

Vanaf 2003 is het overleg met de voormalige gemeente Harenkarspel gestart over de bouw van een bedrijfsgebouw bij de wijngaard. Dit heeft in 2006 geleid tot het gemeentelijke oordeel dat het agrarisch bedrijf inmiddels was doorgegroeid van een perspectiefvolle naar een reële omvang. Op basis daarvan is een bouwvergunning verstrekt voor een bedrijfsgebouw van 120 m2 en een kas van 36 m2.

Bestaande bedrijfsgebouwen

Met de bouw van deze bedrijfsgebouwen kon de exploitatie van wijngaard met goede oogsten, wijnverkoop en investeren in bedrijfsmiddelen, verder doorgroeien. Vanaf 2008 heeft de wijngaard zijn naam in de Nederlandse Wijnbouw gevestigd. In 2012 heeft het perceel in het nieuwe bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel een agrarische bestemming gekregen met een bijbehorend agrarisch bouwvlak. Hiermee heeft de voormalige gemeente Harenkarspel de volwaardige agrarische status van de onderneming bevestigd.

In 2016 is de wijngaard verkocht aan de huidige ondernemer/initiatiefnemer. Zij zetten de agrarische onderneming voort en wensen deze verder door te ontwikkelen. Daarvoor is de bouw van een agrarische bedrijfswoning noodzakelijk.

<u>Noodzaak vanuit de huidige bedrijfsvoering.</u>
Vanaf 2016 tot heden werken de nieuwe ondernemers in de wijngaard in Waarland en wonen zij nog in Heeswijk-Dinter op circa 155 km van de wijngaard. De onderneming heeft zijn bestaansrecht en volwaardigheid inmiddels bewezen. De arbeidsbehoefte is fulltime. Het heen en weer rijden van en naar de wijngaard en gedurende drukke periodes tijdelijk overnachten in Waarland begint in de bedrijfsvoering onevenredig te knellen. Vooral in de piekperiodes van het oogsten en het snoeien, leidt dit tot een onnodige extra werkbelasting. Het bij de wijngaard kunnen wonen draagt bij aan een efficiënte bedrijfsvoering van de wijngaard omdat woon-werk-reistijd kan worden voorkomen en ook direct arbeid kan worden ingezet op het moment dat het acuut nodig is.

<u>Noodzaak van toezicht</u>
Het groeiproces van de druiven en het productieproces van de wijnen is kwetsbaar en risicovol. Direct toezicht daarop is dan ook van groot belang. Snel veranderende weersomstandigheden of opkomende schimmelziektes noodzaken soms direct ingrijpen in de wijngaard, bijvoorbeeld om bloesem, ranken en druiven te beschermen. Ook in het wijnproductieproces dient intensief te worden gecontroleerd. Temperatuurwisselingen kunnen noodzaken tot direct ingrijpen. Niet of te laat ingrijpen kan leiden tot directe grote financiële schade als gevolg van oogst- en productieverlies. Het kapitaal van de wijngaard bestaat uit materiaal en materieel dat zich in het bedrijfsgebouw bevindt maar vooral uit de druivenplanten op het terrein. Inbraak en vandalisme is zonder toezicht vanuit een bedrijfswoning op het perceel nauwelijks te voorkomen. Inbraak en vandalisme is een reëel risico in de exploitatie van de onderneming. Het directe toezicht en de aanwezigheid vanuit een bedrijfswoning op de wijngaard reduceert de bovenstaande directe bedrijfsrisico's substantieel.

Noodzaak vanuit een duurzame exploitatie en bedrijfsopvolging

Wijnproductie heeft zich in de afgelopen decennia op Nederlandse en Noord-Hollandse bodem bewezen. Dit geldt ook voor het bestaansrecht van Wijndomein Slootgaert. Wijnproductie draagt bij aan een verbreding van de landbouw. Een neveneffect is de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van de wijngaard. Per jaar 10 tot 15 rondleidingen met proeverij gegeven. Toeristisch-recreatieve arrangementen, in combinatie met onder andere de dichtbijgelegen vlindertuin, zijn in de afgelopen jaren gerealiseerd. De Tuinderskring is daar een sprekend voorbeeld van.

Bord met route Tuinpad Harenkarspel

2.2. De toekomstige situatie

De agrarische bedrijfswoning zal ten westen van het bestaande bedrijfsgebouw en de inrit van het erf worden gebouwd. De voorgevel van de nieuwe woning wordt in een voorgevelrooilijn gebouwd die 5 meter achter de bestaande voorgevel van het bedrijfsgebouw ligt. Om de groei van het bedrijf gedurende de planperiode te faciliteren wordt het mogelijk gemaakt het agrarische bedrijfserf aan de achterzijde te vergroten. Hiermee is een beperkte uitbreiding van de opslag en verwerkingsruimte mogelijk. In het plukseizoen biedt het grotere erf naast de noodzakelijke manoeuvreerruimte ook voldoende parkeerruimte op eigen terrein voor personeel en vrijwilligers. De openbare weg en het aanliggende fietspad wordt daar dan niet meer voor gebruikt en mee belast. Deze vergroting biedt tevens ruimte voor de inrichting van de achtertuin van de bedrijfswoning met daarbij behorende bijgebouwen. Hiertoe wordt de huidige diepte van het bouwvlak (15 meter) verdiept naar een maat van 25 meter. De breedte van het agrarisch bouwvlak blijft ongewijzigd.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij…'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn onder andere regelingen met betrekking tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeenten verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. De nationale belangen die in het Barro zijn vertaald, zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie en vooral het gemeentelijk beleid.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Met onderhavig bestemmingsplan wordt één agrarische bedrijfswoning op de locatie mogelijk gemaakt. Uit jurisprudentie volgt dat bij woningbouw pas sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij de bouw van meer dan 11 woningen. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, lid 2 Bro is daarom niet van toepassing. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet te worden doorlopen. Ondanks het feit dat de ladder niet hoeft te worden doorlopen, staat vast dat er behoefte bestaat aan het plan gezien het feit dat de initiatiefnemers de agrarische bedrijfswoning zelf zullen bewonen. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk een zorgvuldig ruimtegebruik.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050
Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. De huidige provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts-en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap. De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Voor de woningbouwbehoefte wordt vooral ingezet op het bouwen in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Nabijheid van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe. Het voorliggende initiatief past binnen deze visie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening
Om de provinciale belangen, die in de Omgevingsvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie Noord-Holland de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) opgesteld. De meest vigerende versie is op 1 februari 2019 in werking getreden. In de PRV is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe agrarische bedrijfswoningen toegestaan. In dit bestemmingsplan is dit laatste aan de orde.

Provinciale Woonvisie
Provinciale Staten hebben op 27 september 2010 de Provinciale woonvisie “Goed wonen in Noord-Holland” vastgesteld. De provincie streeft ernaar dat in 2020 de inwoners van Noord-Holland kunnen beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De provincie wil dit bereiken door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's en deze uit te voeren.
Er zijn een aantal demografische ontwikkelingen gaande, bijvoorbeeld de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends vindt de provincie het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie? Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio's voorkomen en daarmee op termijn leegstand met alle gevolgen van dien. Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2010 en 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming. Het is dus belangrijk dat gemeenten onderling en met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken. Als middenbestuur faciliteert en ondersteunt de provincie Noord-Holland gemeenten en bewaakt regionale belangen.
De speerpunten van het beleid zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

De gemeenten Den Helder, Hollands Kroon, Schagen en Texel en provincie Noord-Holland hebben daarnaast overeenstemming bereikt over een Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWK).

Hierin staat het overzicht van woningbouwplannen voor de periode tot 2020 en de periode na 2020 in de vier gemeenten samen.

Het KWK is een analyse van de plannen dat kijkt naar de gewenste woonmilieus op de korte, middellange en lange termijn. Het programma geeft inzicht in fasering en dosering van de bouwlocaties tot 2020 en na 2020. De vier gemeenten zijn het dus eens over welke gemeente hoeveel mag bouwen en hoeveel de vier gemeenten in totaal bouwen. De provincie heeft per regio in kaart gebracht aan welk type woonmilieus tussen nu en 2040 behoefte is en die cijfers zijn verwerkt in het KWK. De meeste woningen zullen binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd gaan worden.

Ook met trends en ontwikkelingen, zoals een veranderende samenstelling van de huishoudens in de regio Kop van Noord-Holland, is in het programma rekening gehouden. Deze uitgangspunten voor het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in een ‘position paper’. Ook is bijvoorbeeld inzicht in het bouwen bij voorzieningen als winkels en een huisartsenpost onderzocht. Deze documenten horen bij het KWK. Het totale regionale woningbouwprogramma voor de periode van 2010 tot 2020 is van 6000 woningen teruggebracht naar 3200 woningen. Voor de periode tot 2020 gaat het om de bouw van ongeveer 2750 woningen.

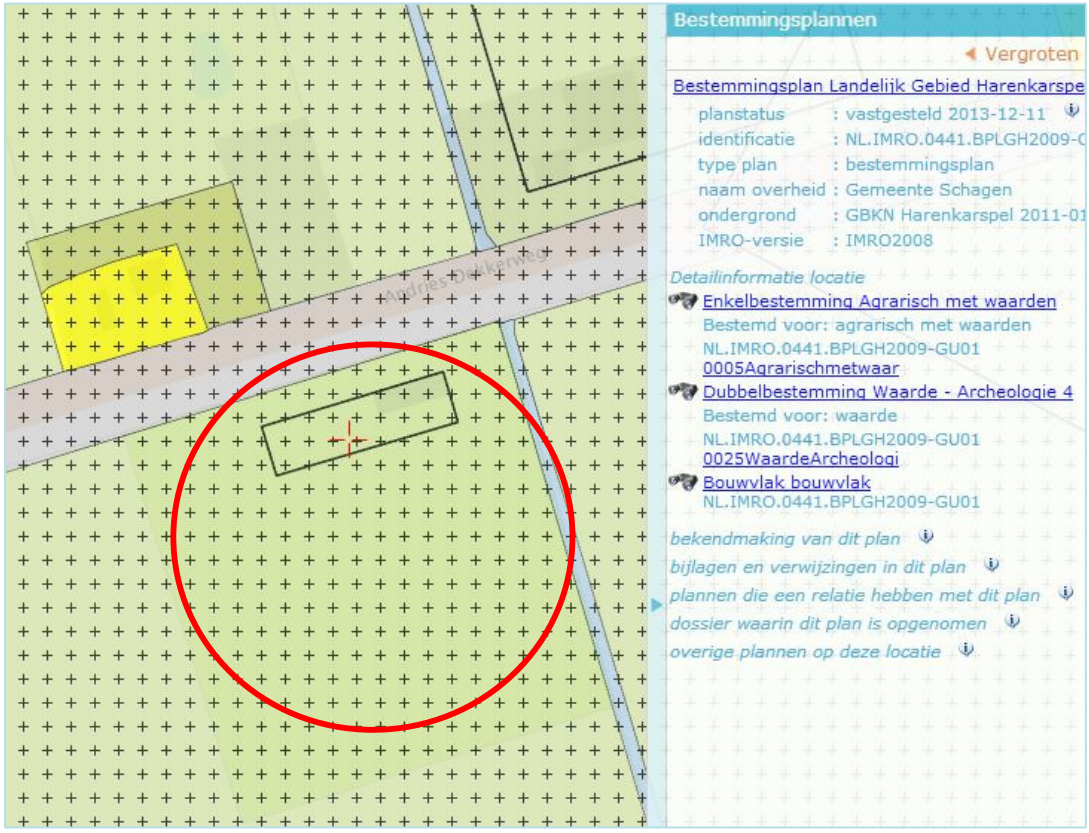
In de regionale afspraken is vastgelegd dat Schagen tot aan 2020 in totaal 950 woningen mag bouwen. De gemeente heeft vanuit het verleden nog te maken met veel projecten waar in contracten en bestemmingsplannen afspraken over vastliggen. De gemeente Schagen wil dat deze projecten ofwel snel tot ontwikkeling komen, of stoppen, zodat andere projecten een kans krijgen. In dat kader wil de gemeente Schagen de woningbouwprojecten, waar in het verleden afspraken over zijn gemaakt en die passen in de regionale opgave en het woonbeleid, actief oppakken en faciliteren. Deze plannen zijn per kern opgenomen in het Jaarprogramma wonen. Met deze initiatiefnemers worden gesprekken gevoerd om de plannen verder te concretiseren of, als op korte termijn de plannen niet haalbaar worden geacht, de plannen definitief van het programma af te voeren. Hierdoor wordt de woningbouwproductie versneld op gang geholpen en de 950 woningen die Schagen mag bouwen ook daadwerkelijk te realiseren voor 2020. De bouw van één woning is passend binnen de regionale afspraken.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel

Volgens het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel heeft het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden" met een bijbehorend bouwvlak.



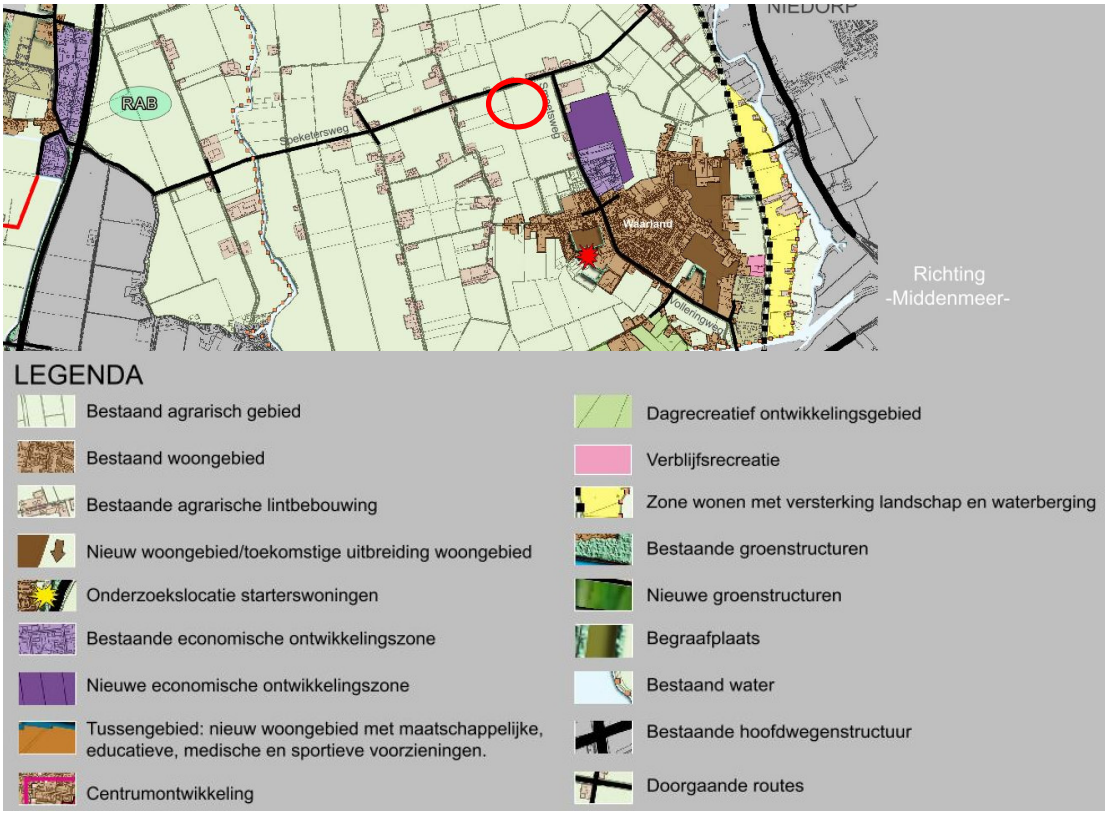
Fragment verbeelding bestemmingsplan landelijk gebied Harenkarspel

Volgens artikel 3.2 lid c.2. van de bijbehorende regels mag het aantal bedrijfswoningen per bedrijf niet meer zijn dan het bestaande aantal. Binnen de regels van dit geldende bestemmingsplan kan met een afwijkingsbevoegdheid alleen een tweede agrarische bedrijfswoning worden toegestaan mits is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het toezicht. Een eerste agrarische bedrijfswoning kan daarmee uitsluitend planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw (postzegel)bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is vlak voor de gemeentelijke fusie tussen Schagen, Harenkarspel en Zijpe voorbereid en na de feitelijke herindeling vastgesteld. Ook de nieuwe bestemmingsplannen Landelijk Gebied Schagen en Zijpe zijn in deze periode vastgesteld. In de beide laatstgenoemde plannen zit wel de mogelijkheid voor volwaardige agrarische bedrijven om een eerste agrarische bedrijfswoning te bouwen. Alle drie plannen zijn reeds in werking getreden. De gemeente heeft het voornemen uitgesproken om de ruimtelijke regels voor het gehele landelijke gebied op dit punt te harmoniseren. De planologische medewerking aan deze eerste bedrijfswoning anticipeert op deze harmonisatie.

Structuurvisie voormalige gemeente Harenkarspel

Het landelijk gebied van de voormalige gemeente Harenkarpsel is in de structuurvisie als hoofdzakelijk agrarisch beschouwd. Deze functie is medebepalend voor het huidige landelijke beeld en vanouds van bovengemeentelijke betekenis. Het aantal agrarische ondernemers zal afnemen, maar degene die er blijven moeten wel de kansen krijgen om zich in dit gebied met gunstige teeltomstandigheden verder te ontwikkelen. Daarnaast moeten die ondernemers die blijven, genoeg kansen krijgen om de schaal van hun bedrijven, meegaand met de tijd, te vergroten. De thematische visie met betrekking tot landbouw is dat de werkgelegenheid in de landbouw zal verminderen. Des te belangrijker worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor die agrarische ondernemers die blijven. Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven betekenen een verbreding van de activiteiten die een verbetering kunnen opleveren van de inkomsten van agrarische ondernemingen. Verkoop van eigen verbouwde producten zoals in dit geval de eigen gemaakte wijn is onder voorwaarden mogelijk.



Fragment plankaart structuurvisie Harenkarspel

De wijngaard en het omliggende gebied is aangemerkt als bestaand agrarisch gebied. In dit gebied is geen specifieke ontwikkeling voorzien. In zijn algemeenheid wordt in het bestaand agrarisch gebied ruimte gegeven aan een verbrede agrarische ontwikkeling. De Andries Dekkerweg is benoemd als doorgaande route.

De bouw van de agrarische bedrijfswoning draagt concreet bij aan de duurzame instandhouding en verdere ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf en past daarmee naadloos in het ruimtelijk beleid van deze structuurvisie.

Welstandsnota

De gemeenteraad van Schagen heeft op 3 januari 2013 de Welstandsnota Schagen 2013 vastgesteld. Deze vervangt de welstandsnota's van de voormalige gemeenten Harenkarspel, Schagen en Zijpe. De Welstandsnota geldt als beleidsregel waarmee het voor inwoners van Schagen duidelijk wordt op welke wijze de welstandsbeoordeling plaatsvindt. De Welstandsnota's zijn samengevoegd en tekstueel gewijzigd vanwege de fusie. In deze samengestelde nota zijn de gebiedscriteria ongewijzigd waarmee de ruimtelijke diversiteit, het veelzijdig karakter behouden blijft. Geharmoniseerd zijn de criteria voor objecten en veelvoorkomende bouwwerken door overname van al vastgesteld beleid uit de voormalige gemeenten. Het perceel Andries Dekkerweg 21 is aangemerkt als buitengebied met een regulier welstandsniveau. Het beleid is gericht op het doelmatig functioneren van de agrarische functies en waarbij noodzakelijke bebouwing wordt geconcentreerd op huiskavels. De aard en vorm van de bebouwing moet naast doelmatig ook verdraagzaam in het open landschap zijn. Het buitengebied is nu een rationeel verkaveld landbouwgebied met een aantal cultuurhistorisch waardevolle fragmenten. Structureel is de Westfriese zeedijk/ Westfriesedijk van hoge waarde, alsook de boezemwateren tussen Waarland en Dirkshorn. Fragmenten in het netwerk van wegen hebben met de aangrenzende oudere bebouwing een specifieke waarde. De ontwikkelingen die in het buitengebied zijn te verwachten zijn gericht op het in stand houden en zonodig vernieuwen van de agrarische functie (bron: welstandsnota 2013 gemeente Schagen).

Aan de hand van dit beleid zijn welstandscriteria opgesteld met betrekking tot ligging, massa, detaillering en materiaal en kleurgebruik. Het bouwplan wordt tezijnertijd getoetst aan deze criteria.

Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4.1 Ecologie

Om de relevante aspecten in beeld te brengen is door een ecologisch adviesbureau een quickscan ecologie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1. bij de toelichting gevoegd. Onderstaand de belangrijkste conclusies uit het onderzoek.

Gebiedsbescherming
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Abtskolk & De putten) ligt op ongeveer 9 kilometer van het plangebied. Van de bouwwerkzaamheden wordt een toename van de emissie verwacht. Vanwege de afstand tussen het Natura 2000-gebied en de planlocatie en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Van de bouwwerkzaamheden zijn geen effecten op het Natuurnetwerk te verwachten.

Soortenbescherming
De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen de in de wet aangewezen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen) niet verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten. In het plangebied gaat het om de bouw van een agrarische bedrijfswoning op het bestaande agrarische bouwvlak.

Tijdens de quickscan Ecologie zijn binnen de planlocatie geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Beschermde plantensoorten zijn binnen de planlocatie ook niet te verwachten. Uit de resultaten van de quickscan Ecologie van 18 maart 2019, is gebleken dat een koppel torenvalken broedt in een broedkast die staat binnen de planlocatie. Om verstoring van het nest te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten de broedperiode om gestart te worden.

Binnen de planlocatie zijn enkele soorten te verwachten waarmee rekening moet worden gehouden. Aangetroffen dieren die niet uit zichzelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen – onder begeleiding van een ecoloog - in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet. Schuilplekken zoals bladhopen, hout- en steenstapels en dergelijke, dienen eerst te worden gecontroleerd op schuilende dieren. In zijn algemeenheid dienen geschikte schuil- en overwinteringsplekken voor dieren buiten het werkterrein intact te worden gelaten. In de begroeiing en aanwezige nestkasten kunnen broedende vogels zitten. Om verstoring van algemene broedvogels te voorkomen dienen de werkzaamheden te worden gestart buiten de broedperiode om.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Het is wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen ook de aspecten archeologie en cultuurhistorie mee te wegen.

Archeologie
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Bij de tot standkoming van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. Op basis hiervan heeft het plangebied de dubbelbestemming “waarde-archeologie 4” gekregen. Op basis van deze dubbelbestemming is het verplicht om archeologisch onderzoek te verrichten wanneer er sprake is van nieuwe grondroeringen van meer dan 2500 m^2 én dieper dan 50 cm. Voor de bouw van één nieuwe woning is er geen sprake van grondroerende activiteiten die een oppervlak van meer dan 2500 m^2 omvatten. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het niet nodig is om op voorhand een archeologisch onderzoek te verrichten. Wel wordt de in het geldende bestemmngsplan opgenomen dubbelbestemming in dit bestemmingsplan overgenomen zodat de mogelijk aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst in voldoende mate worden beschermd.

Vanuit het oogpunt van archeologie mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

Cultuurhistorie
Op de locatie zijn geen karakteristieke of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Bodem

In een ruimtelijk plan moet inzicht worden gegeven over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht moet worden verkregen in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet worden voorkomen dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is. Voor de planlocatie is in 2015 verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Dit bodemonderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een agrarische bedrijfswoning is.

4.4 Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier.

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een beleidsregel dat er geen watercompensatie hoeft plaats te vinden als de toename aan verhard oppervlak onder de 800 m2 blijft. Er wordt, in verband met het bouwplan, geen oppervlaktewater op of nabij het perceel gedempt. Vanwege de beperkte toename van het verhard oppervlak, en het feit dat deze onder de door het Hoogheemraadschap gehanteerde grens van 800 m2 blijft, hoeft er geen compenserend water te worden gerealiseerd

Waterkering

Het perceel Andries Dekkerweg 21 en de daarop geprojecteerde nieuw te bouwen woning valt buiten een zone of invloedssfeer van een door het Hoogheemraaadschap aangewezen waterkering. Het plan is dan ook niet van invloed op de waterveiligheid.

Beheer en onderhoud waterlopen

Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren). Voorliggend bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor beheer en onderhoud van waterlopen.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Het HHNK adviseert voor de nieuwe ontwikkeling om een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Het HHNK adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden worden met de adviezen van het hoogheemraadschap.

Vanuit het oogpunt van water mag het bestemmingsplan uitvoerbaar worden geacht.

4.5 Milieuzonering

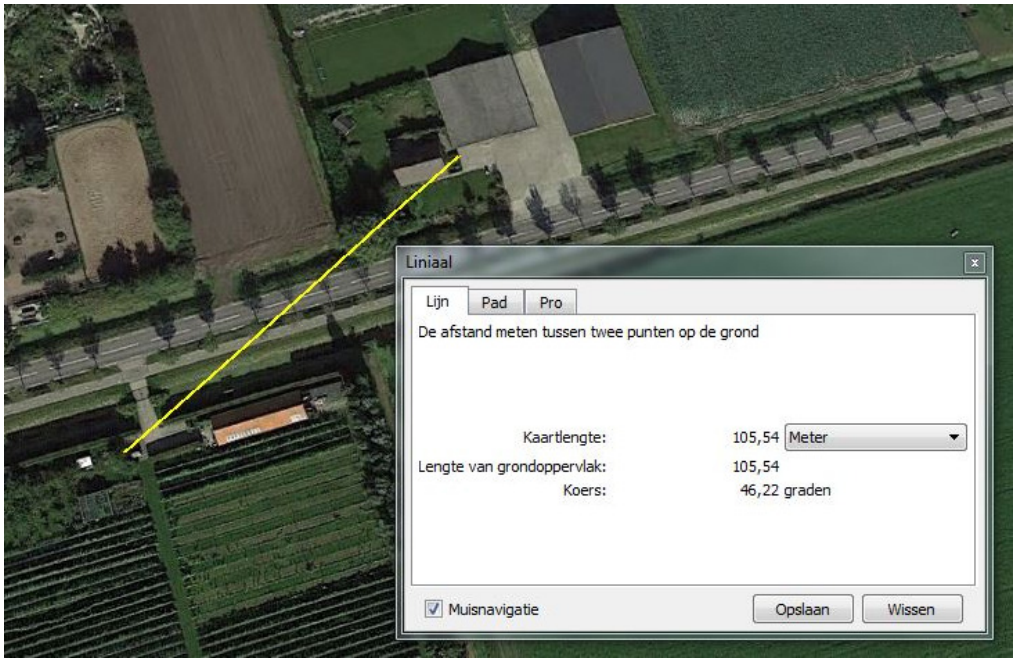
Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijk plan moet aangegeven worden hoe aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Uitwaartse werking

In het plangebied wijzigt de milieusituatie. Een nieuwe milieugevoelige functie (agrarische bedrijfswoning) wordt toegevoegd en het agrarisch bouwvlak wordt vergroot. De toevoeging van een woning kan een effect hebben op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. De nieuwe woning heeft een minimaal effect naar de omgeving, omdat het dichtstbijzijnde bedrijf (agrarisch bedrijf, categorie 2, grootste afstand 30 meter) op bijna 100 meter van de nieuwe woning ligt. De nieuw te bouwen woning en vergroting van het bouwvlak levert dus geen beperking op voor het bestaande dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aan de Andries Dekkerweg 12A.

Inwaartse werking

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woning in het plangebied. De nieuwe agrarische bedrijfswoning aan de Andries Dekkerweg 21 ligt op een afstand van bijna 100 meter van het bestaand agrarisch tuinbouwbedrijf aan de Andries Dekkerweg 12A af.



Ligging dichtstbijzijnd agrarisch bedrijf van derden

Met de keuze voor de ligging van de nieuwe woning en de vergroting van het bouwvlak aan de achterzijde van het agrarisch perceel is rekening gehouden met de ligging van de bestaande bedrijven. Hierdoor is de milieuhinder van de bestaande bedrijven op de nieuwe woningen minimaal en ruim binnen de wettelijke normen. Vanuit het oogpunt van milieu zijn er op dit vlak geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit geval is wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai van belang.

Het bouwplan voorziet in een nieuwe agrarische bedrijfswoning. De woning die planologisch mogelijk wordt gemaakt is een nieuw geluidgevoelig object. Daarom is gekeken naar de toepasselijkheid van de Wet geluidhinder, de geluidbelasting op de gevels ten gevolge van het wegverkeerslawaai en de geluidwering van de gevels van de nieuwe woning. De Andries Dekkerweg ligt in het landelijk gebied met maximaal toegestane snelheid van 80 km/uur. Daarom is in het bijgevoegde akoestisch onderzoek de woning getoetst aan de Wet geluidhinder. Uit deze toetsing is gebleken dat ter plaatse van het toekomstige bouwvlak de voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB op alle gevels wordt overschreden als gevolg van de Andries Dekkerweg. De realisatie van de bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet opportuun gebleken.

Middels een gevelweringsonderzoek bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de bouw van de woning zal moeten worden aangetoond of voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit. De woning zal na ontwerp geluidgevoelige ruimten en een buitenruimte aan de minst belaste gevel moeten hebben.

Gelet op de overschrijdingen van de voorkeurswaarde dient een hogere waarden te worden vastgesteld zoals weergegeven in de onderstaande tabel.

Kenmerk	Gevel	Hoogte (in m)	Geluidsbelasting Andries Dekkerweg (in dB)
1	Noordzijde	1,5 4,5	56 56

Bij vaststelling van een hogere waarde dient het binnenniveau te voldoen aan de 33 dB grenswaarde uit het Bouwbesluit. Een bouwakoestisch onderzoek ten tijde van de bouwaanvraag zal moeten aantonen hoe hieraan voldaan gaat worden en op welke manier een gevelwering van 27 dB bereikt gaat worden.

De nieuwe woning ligt op meerdere kilometers van de dichtsbijzijnde spoorlijn en dus buiten de zone van een spoorweg. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m^2;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 $\mu g/m^3$.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één agrarische bedrijfswoning mogelijk. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit en heeft voor dit bestemmingsplan geen gevolgen.

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.8 Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen bovenlokale kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening gehouden moet worden. Wel zijn enkele kleinere water-, riool- en gasleidingen (huisaansluitingen) aanwezig. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden.

Vanuit het oogpunt van kabels en leidingen zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Privaatrechtelijke belemmeringen

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te worden onderzocht of er op het plangebied privaatrechtelijke belemmeringen liggen waar in het kader van de ontwikkeling en planvoorbereiding rekening mee gehouden moet worden of dat deze wellicht zelfs een belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid. De grond waarop de woning wordt gebouwd en het agrarisch bouwvlak wordt vergroot is volledig en onbezwaard eigendom van de initiatiefnemer. Uit kadastrale recherche blijkt dat er op voorhand geen overige privaatrechtelijke belemmeringen bij de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan bestaan.

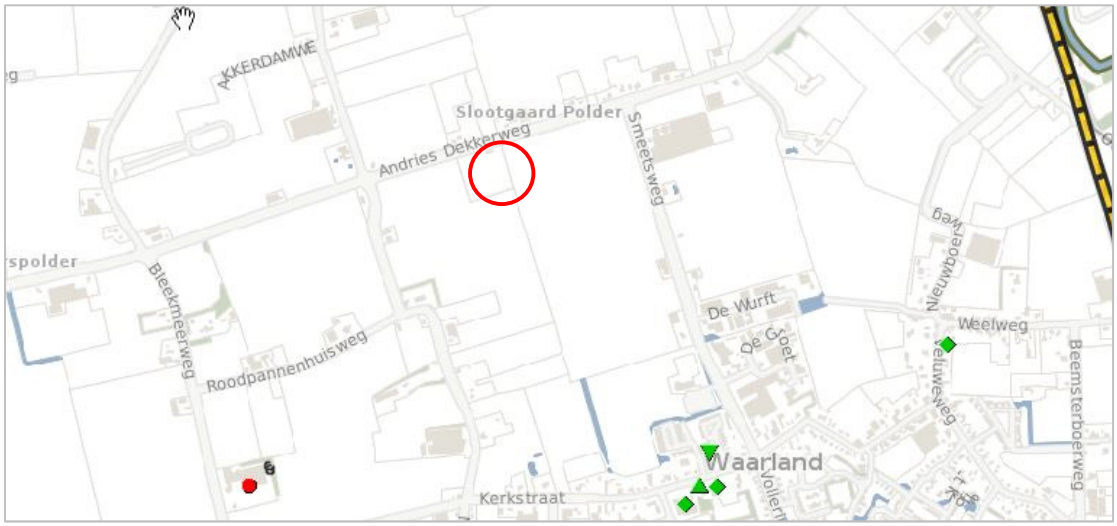
4.10 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en de aanwezigheid van hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Binnen het plangebied vinden geen risicovolle activiteiten plaats, noch worden met de voorliggende wijziging risicovolle activiteiten geïntroduceerd. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van:

- risicovolle activiteiten binnen inrichtingen;
- een transportroute voor gevaarlijke stoffen over een weg; een vaarweg; of door buisleidingen;
- een hoogspanningsmast of hoogspanningsleidingen;
- windturbines;
- een luchthaven

De gemeente Schagen heeft geen beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. De ontwikkelingen zijn daarom getoetst aan het landelijk geldende beleid ten aanzien van externe veiligheid en zijn hiermee niet in strijd. De ruimtelijke ontwikkeling is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten. Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicorelevante activiteit. Het plan is daarom niet voorgelegd aan Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.



uitsnede risicokaart externe veiligheid

4.11 Duurzaamheid

De gemeente Schagen hecht grote waarde aan duurzaamheid. Het plan draagt hieraan bij, doordat het gaat om het mogelijk maken van een agrarische bedrijfswoning. De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwste eisen ten aanzien van de energieprestaties. Het uitgangspunt daarbij is duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen draait om energie-efficiency, waterbesparing en duurzaam materiaalgebruik. Het zorgt voor een comfortabel en gezond binnenklimaat, en voor een forse energiebesparing. Duurzaam bouwen verdient zich daarom in veel gevallen ruimschoots terug.

Om duurzaam te bouwen kan diverse maatregelen worden gekozen. Voor de keuze van deze maatregelen kan gebruik worden gemaakt van de menukaart Duurzame woningbouw nieuwbouw. De kaart is te raadplegen via www.servicepuntduurzameenergie.nl. Verder zal de nieuwe woning gasloos worden gebouwd.

Tenslotte wordt met de bouw van de agrarische bedrijfswoning het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk beperkt. Immers de ondernemer hoeft niet meer dagelijks van en naar het bedrijf te rijden omdat hij bij zijn bedrijf woont. Dit reduceert de CO^2 uitstoot.

4.12 Verkeersaspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen bij een planologische wijziging ook de verkeers- en parkeeraspecten te worden beoordeeld. De nieuwe agrarische bedrijfswoning zal via de bestaande inrit van het agrarisch bedrijf worden ontsloten. Op de Andries Dekkerweg is de maximale snelheid 80 km/uur. De weg is overzichtelijk. Het zicht vanaf de inrit wordt niet wezenlijk belemmerd.

Zicht op inrit wijndomein vanaf de Andries Dekkerweg

In de parkeerbehoefte van de woning (2 parkeerplaatsen per woning) wordt volledig op eigen terrein voorzien. Het agrarisch erf biedt daar gelet op de aard en omvang ruim voldoende ruimte voor**.**
Daarnaast biedt de vergroting van het bedrijfserf extra parkeerruimte en manoeuvreerruimte voor materieel, machines, personeel en vrijwilligers die gedurende de piekperiodes van de druivenpluk en -verwerking de auto's op eigen terrein moeten parkeren.

4.13 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.
Voorliggend bestemmingsplan kent een beperkt aantal ontwikkelingsmogelijkheden. De bouw van één agrarische bedrijfswoning leidt niet tot een overschrijding van de drempelwaarde. Voor woningbouw (de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject) wordt de drempelwaarde bereikt wanneer het plangebied een oppervlakte van 100 ha of meer omvat; het een aaneengesloten gebied betreft voor 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 betreft.
De milieueffecten van de bouw van de woning zijn in de voorgaande paragrafen beschreven. Hieruit blijkt dat de activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben (grote afstand tot gevoelige gebieden, de locatie en de omgeving hebben geen bijzondere kenmerken waardoor er een verwaarloosbare kans is op belangrijke nadelige effecten, de activiteit leidt niet tot grote emissies, de ruimtelijke consequenties van het plan zijn beperkt e.d.). Naar alle Europese criteria voor de afweging hieromtrent is gekeken. De ruimtelijke onderbouwing geeft geen aanleiding voor

een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding voor een vervolgonderzoek in het kader van een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling.

HOOFDSTUK 5 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 het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. Voorliggend bestemmingsplan leidt niet tot nieuwe bouwmogelijkheden voor derden waarvoor de opstelling van een grondexploitatieregeling noodzakelijk is omdat met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Daar komt bij dat de exploitatie geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij zal komen te liggen. De gemeente hoeft geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

Onderzoeks en plankosten
De kosten voor voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de kosten voor planbegeleiding. In een met de initiatiefnemer afgesloten overeenkomst is de vergoeding van deze kosten aan de gemeente geregeld.

Planschade
Door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan 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 initiatiefnemer worden gedragen. Daartoe is een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten.

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

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels.

<u>Verbeelding</u>
De verbeelding geeft de plangrens, bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.
Het agrarische bouwvlak is ten opzichte van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak vergroot en er is in het bouwvlak een voorgevel-aanduiding opgenomen waarop, volgens de regels, de voorgevel van de woning dient te worden geprojecteerd.

<u>Planregels</u>
In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Agrarisch met waarden
- Waarde Archeologie 4

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
  geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
  geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden gemeten of berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen.

- Artikel 3: Agrarisch met waarden
  De op het plangebied van toepassing zijnde regels van de bestemming Agrarisch met waarden uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Harenkarspel, zijn in deze bestemming overgenomen. Er is een extra bouwregel opgenomen dat regel dat de voorgevel van de woning in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn moet worden gebouwd.
- Artikel 4: Waarde Archeologie 4
  Voor het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn.

- Artikel 5: Antidubbeltelregel
  Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.
- Artikel 6: Algemene bouwregels
  Dit artikel wordt geregeld dat er bij bouwactiviteiten in voldoende mat wordt voorzien in de extra parkeerbehoefte die als gevolg van de bouwactiviteiten wordt gegenereerd.
- Artikel 7: Algemene gebruiksregels
  Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.
- Artikel 8 Algemene afwijkingsregels
  Dit artikel bevat flexibiliteitsregels in geval van ondergeschikte maat- en meetverschillen en voorziet in de mogelijkheid van plaatsing van bouwwerken voor algemeen nut.
- Artikel 9: Algemene wijzigingsregels
  In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die betrekking kan hebben op meerdere bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 10: Overgangsregels
  Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.
- Artikel 11: Slotregel
  Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.