

Bestemmingsplan Leijerdijk 5 Nieuwe Niedorp

Gemeente Hollands Kroon

Toelichting

17 september 2025

Planstatus: Vastgesteld

Plan ID:NL.IMRO.1911.BPBG2010hz12-va02

Inhoud:

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel van het plan	4
1.2	Integrale afweging van belangen	5
2.	Geldende planologische situatie	9
2.1	Vigerende bestemmingsplan	9
3.	Planbeschrijving	11
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Karakter van de omgeving	11
3.3	Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten	12
3.4	Verkeer en Parkeren	15
4.	Beleid	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (Novi)</i>	18
4.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	18
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	<i>Omgevingsvisie NH 2050</i>	19
4.2.2	<i>Omgevingsverordening NH2020</i>	20
4.2.3	<i>Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018</i>	21
4.3	Gemeentelijk beleid	22
4.3.1	<i>Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'</i>	22
5.	Omgevingsaspecten	24
5.1	Natuur	24
5.1.1	<i>Wet Natuurbescherming</i>	24
5.1.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	24
5.1.1.2	<i>Soortbescherming</i>	24
5.2	Bodem	25
5.3	Geluid	25
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.4.1	<i>Besluit niet in betekenende mate (NIBM)</i>	26
5.5	Water	26
5.5.1	<i>Europese Kaderrichtlijn Water</i>	26
5.5.2	<i>Watervisie 2021</i>	27

5.5.3	<i>Waterprogramma</i>	27
5.5.4	<i>Water in het plan/Watertoets</i>	27
5.6	Externe veiligheid.....	28
5.7	Bedrijven en milieuzonering	29
5.8	Milieueffectrapportage (MER).....	30
5.9	Spuitsvrije zone.....	30
5.10	Duurzaamheid.....	31
5.11	Kabels en leidingen	31
5.12	Cultuurhistorie	31
5.13	Archeologie	32
6	Juridische aspecten	33
6.1	Doelstelling	33
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan	33
6.3	Planopzet	33
6.3.1.	<i>Bestemmingsregels</i>	34
6.4	Handhaafbaarheid	34
7.	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2.1	<i>Overleg belanghebbenden</i>	35

Bijlagen:

Bijlage 1:	Bedrijfsplan
Bijlage 2:	Advies Agrarische Beoordelingscommissie
Bijlage 3:	Aanvulling advies Agrarische Beoordelingscommissie
Bijlage 4:	Marktanalyse agrarisch taxateur en makelaar
Bijlage 5:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 6:	Verkeersadvies
Bijlage 7:	Advies Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit
Bijlage 8:	Verkennd onderzoek natuur
Bijlage 9:	Actualisatie verkennd onderzoek natuur
Bijlage 10:	Aeriusberekening (stikstofdepositie)
Bijlage 11:	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 12:	Omgevingsvergunning HHNK
Bijlage 13:	Participatieverslag
Bijlage 14:	Nota van zienswijzen

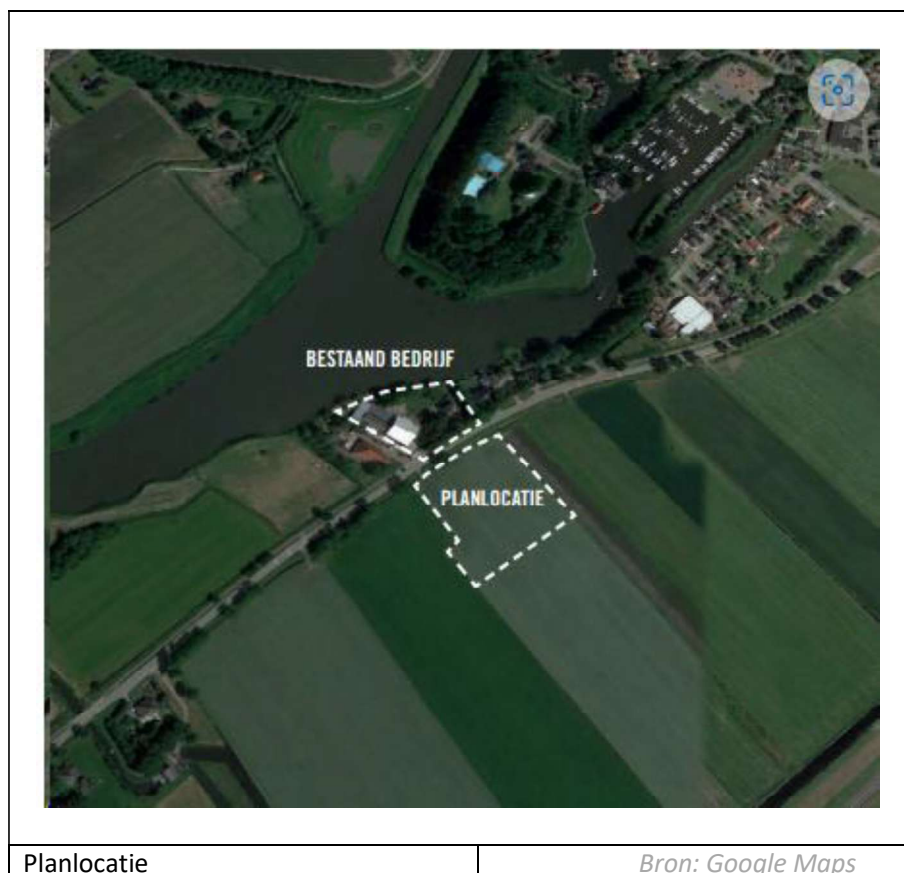
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Op het perceel aan de Leijerdijk 5 te Nieuwe Niedorp is een bloembollenbedrijf gevestigd, bestaande uit een bedrijfswoning en enkele aaneengeschakelde bedrijfshallen. De huidige bedrijfsbebouwing is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak aan de noordzijde van de Leijerdijk.

Met het oog op een duurzame voortzetting en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten, is het noodzakelijk om het bouwvlak uit te breiden. De huidige ruimte schiet tijdens piekperioden tekort, waardoor de onderneming genoodzaakt is om elders bedrijfsruimte te huren voor de bewaring en droging van bloembollen. Deze versnippering van bedrijfsactiviteiten leidt tot inefficiëntie in de bedrijfsvoering en veroorzaakt een toename van verkeersbewegingen tussen het hoofdperceel en de externe locaties.

Een uitbreiding van het bestaande bouwvlak aan de noordzijde van de Leijerdijk is ruimtelijk niet mogelijk, aangezien het perceel daar wordt begrensd door de dijk en het water van de Rijd. Daarom beoogt de initiatiefnemer een nieuw agrarisch bouwvlak te realiseren aan de zuidzijde van de Leijerdijk, met een oppervlakte van circa 0,3 hectare.



Binnen dit nieuwe bouwvlak zal een bedrijfsloods worden opgericht ten behoeve van de verwerking, bewaring en logistieke afhandeling van bloembollen, evenals de stalling van machines en materieel.

Achtergrond van eerdere procedure

Op 8 december 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over een eerder ingediend bestemmingsplan met bijbehorend beeldkwaliteitsplan, waarin een vergelijkbare uitbreiding werd voorgesteld. In deze uitspraak stelde de Afdeling onder meer vast dat:

- Nut en noodzaak voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en de toekomstige bedrijfsvoering onvoldoende waren gemotiveerd;
- In de toelichting en het beeldkwaliteitsplan onvoldoende werd onderbouwd dat de gemeenteraad rekening had gehouden met de ambities uit de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie*, in het bijzonder de eis dat ruimtelijke plannen dienen bij te dragen aan het versterken van de (beleving van de) openheid van het landschap.

In het voorliggende plan wordt nadrukkelijk aangesloten bij de overwegingen uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 december 2021. Daarbij wordt expliciet ingegaan op de functionele noodzaak van de uitbreiding, op basis van de huidige en toekomstige bedrijfsvoering, logistieke efficiëntie en de ruimtelijke beperkingen van de locatie.

Daarnaast wordt gemotiveerd dat de voorgestelde uitbreiding mogelijk in strijd is met de beleidsambitie uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, waarin wordt gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de openheid van het landschap. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling wordt erkend dat deze invloed heeft op de beleving van de openheid van het agrarisch landschap.

Dat betekent dat duidelijk moet worden vastgesteld dat er sprake is van een potentiële strijdigheid met het streven naar versterking van de landschappelijke openheid.

Tegelijkertijd geldt dat de gemeenteraad een dergelijke afwijking gerechtvaardigd kan achten, mits sprake is van een integrale en zorgvuldige belangenafweging. Deze afweging omvat niet alleen de belangen van de initiatiefnemer (nut en noodzaak), en omwonenden (woon- en leefklimaat), maar ook bredere maatschappelijke belangen.

Bij deze bredere belangenafweging kunnen onder meer de volgende aspecten worden betrokken:

- Economische belangen, zoals behoud en stimulering van lokale werkgelegenheid;
- Maatschappelijke belangen, waaronder de ondersteuning van de agrarische sector als economisch en cultureel fundament van het buitengebied;
- Milieubelangen, zoals beperking van onnodige vervoersbewegingen tussen meerdere locaties;
- Landschappelijke belangen, waarbij de negatieve effecten op de openheid worden beperkt of gecompenseerd via landschappelijke inpassingsmaatregelen.

1.2 Integrale afweging van belangen

De uitbreiding van het agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde van de Leijerdijk kent ruimtelijke consequenties, met name voor de landschappelijke openheid. Om die reden is een zorgvuldige integrale belangenafweging noodzakelijk. Deze afweging richt zich op het spanningsveld tussen enerzijds het behoud van landschappelijke kwaliteiten, zoals benoemd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, en anderzijds het economische, maatschappelijke en milieubelangen die met de uitbreiding gemoeid zijn.

Economisch belang

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 december 2021 heeft de initiatiefnemer een bedrijfsplan opgesteld waarin de nut en noodzaak voor de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak wordt gemotiveerd (bijlage 1).

Het doel van dit plan is om aan te tonen dat de uitbreiding van het bouwvlak essentieel is voor een duurzame en toekomstbestendige bedrijfsvoering van het bloembollenbedrijf Stone Tulips, dat is gevestigd aan de Leijerdijk 5 te Nieuwe Niedorp.

In de daaropvolgende procedure is het bedrijfsplan ter beoordeling voorgelegd aan de Agrarische Beoordelingscommissie (ABC). Deze commissie heeft tot taak om als onafhankelijke deskundige vast te stellen of sprake is van een agrarisch-functionele noodzaak tot uitbreiding (bijlage 2). In dit geval heeft de commissie zich niet uitgesproken over de geschiktheid van het plangebied als zodanig, maar specifiek over de inhoud en onderbouwing van het bedrijfsplan.

De beoordeling door de commissie in 2022 heeft plaatsgevonden op twee niveaus. Allereerst is gekeken naar de opzet en structuur van het plan, waarbij onder meer de logische samenhang, de opbouw en de volledigheid van de behandelde onderwerpen zijn beoordeeld. Vervolgens is een inhoudelijke beoordeling uitgevoerd, waarbij de commissie heeft getoetst of het plan past binnen de gangbare ontwikkelingslijnen van een modern agrarisch bedrijf en in overeenstemming is met de standaardadviezen die de commissie doorgaans uitbrengt.

In het kader van deze beoordeling is het bedrijf in 2022 bezocht door twee rapporteurs van de commissie, die zich ter plaatse een beeld hebben gevormd van de feitelijke situatie. Op basis van dit bedrijfsbezoek en de analyse van het bedrijfsplan concludeert de ABC dat de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak noodzakelijk is om een gezonde toekomstige bedrijfsvoering te kunnen waarborgen. De huidige bedrijfsruimte schiet tekort voor de opslag, verwerking en logistieke afhandeling van bloembollen, zeker tijdens piekperioden. Dit leidt ertoe dat het bedrijf op externe locaties bedrijfsruimte moet huren. Deze situatie resulteert in versnippering van de bedrijfsvoering, verhoogde logistieke kosten, verlies van efficiëntie en extra vervoersbewegingen.

In het aanvullende advies van 6 mei 2024 (bijlage 3) wordt deze conclusie verder aangescherpt. Hierin benadrukt de commissie dat de uitbreiding van het bouwvlak noodzakelijk is om de schaalvergroting die reeds is ingezet te ondersteunen, en om de logistieke processen op één locatie te kunnen bundelen. Alleen door de centralisatie van de bedrijfsactiviteiten ontstaat ruimte voor verdere verduurzaming, procesoptimalisatie en verlaging van indirecte kosten. Dit versterkt het concurrentievermogen van het bedrijf op de nationale en internationale bloembollenmarkt.

De ABC merkt daarbij op dat de interpretatie van het begrip 'noodzaak' mede afhankelijk is van het perspectief. Juridisch kan het begrip strikter worden opgevat dan in agrarische zin. De commissie stelt echter nadrukkelijk dat haar beoordeling is gebaseerd op de functionele noodzaak vanuit de agrarische bedrijfsvoering, en dat er vanuit dat perspectief voldoende aanleiding is om de uitbreiding als noodzakelijk te kwalificeren.

Tevens is onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieve locaties voor de beoogde uitbreiding. In opdracht van de initiatiefnemer is door een onafhankelijk agrarisch makelaar en taxateur een marktanalyse uitgevoerd (bijlage 4), waarin is onderzocht of bestaande agrarische bouwpercelen in de regio beschikbaar zijn voor overname, functievermenging of hergebruik. De conclusie van dit onderzoek luidt dat dergelijke alternatieven ontbreken. Er zijn geen geschikte percelen beschikbaar die niet meer agrarisch worden benut en die

voldoen aan de ruimtelijke, logistieke en functionele eisen die de bedrijfsvoering van Stone Tulips stelt. Ook is het niet mogelijk om de benodigde bedrijfsfuncties (zoals opslag en logistiek) op bestaande agrarische percelen elders onder te brengen zonder dat dit leidt tot een onevenredige verstoring van de interne logistiek en de schaalvoordelen die met concentratie op één locatie worden bereikt.

Uit het bedrijfsplan en de bijbehorende adviezen blijkt dat het toevoegen van een nieuw agrarisch bouwvlak nabij het huidige bouwvlak een voorwaarde is voor de continuïteit van het bedrijf en tevens een kans biedt voor verdere verduurzaming en innovatie binnen de bloembollensector. De nieuwe huisvesting biedt ruimte voor energie-efficiënte installaties, circulaire verwerking van reststromen, en het volledig elektrisch uitvoeren van interne transportbewegingen. Deze ingrepen maken de bedrijfsvoering niet alleen toekomstbestendig, maar dragen ook bij aan bredere maatschappelijke doelstellingen op het gebied van klimaat, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Maatschappelijke belang

Vanuit maatschappelijk perspectief draagt de uitbreiding in belangrijke mate bij aan de werkgelegenheid in de regio. Het bloembollenbedrijf maakt structureel gebruik van arbeidskrachten in de vorm van seizoenswerkers, loonwerkers, zzp'ers en toeleveranciers. De beoogde ontwikkeling stelt het bedrijf in staat om deze werkgelegenheid niet alleen te behouden, maar ook te verduurzamen door de bedrijfsvoering te centraliseren op één locatie. Daarmee wordt tevens invulling gegeven aan de bredere maatschappelijke opgave om jonge agrarische ondernemers perspectief te bieden. De mogelijkheid tot bedrijfsopvolging is voor veel agrarische gezinsbedrijven een noodzakelijke voorwaarde voor voortbestaan. Deze uitbreiding biedt ruimte voor continuïteit van het bedrijf en voor overdracht aan een volgende generatie, wat essentieel is voor het behoud van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied.

Ook draagt de ontwikkeling bij aan klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen. De nieuwe bedrijfsloods zal worden gerealiseerd met duurzame materialen, voorzien van zonnepanelen en uitgerust met energiebesparende installaties zoals ledverlichting, natuurlijke ventilatie en efficiënte circulatiesystemen. De inzet van elektrische heftrucks – reeds toegepast in de huidige bedrijfsvoering – vervangt het gebruik van dieselloortuigen volledig. Daarnaast wordt het restafval van bloembollen op het eigen erf gecomposteerd, waarmee transportbewegingen met vrachtwagens voor afvalafvoer komen te vervallen. Door de bedrijfsactiviteiten te concentreren op één locatie, wordt het aantal vervoersbewegingen tussen verschillende huurlocaties aanzienlijk gereduceerd. Dit heeft niet alleen een gunstig effect op het milieu, maar ook op de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de omgeving.

Milieubelang

Vanuit milieuperspectief sluit de ontwikkeling aan bij het streven naar duurzamer bodembeheer. Het bedrijf maakt gebruik van niet-kerende grondbewerking met een spitmachine, een methode die erosie tegengaat, de bodemstructuur verbetert en bijdraagt aan een betere wateropnamecapaciteit. Deze werkwijze draagt bij aan het behoud van een gezonde landbouwbodem en bevordert de biodiversiteit.

De sector als geheel is bovendien in transitie richting een milieuvriendelijkere bedrijfsvoering, onder meer door de toenemende toepassing van biologische gewasbeschermingsmiddelen. Dit is mede ingegeven door het verdwijnen van toelatingen voor een aantal chemische middelen. De bloembollenteelt zoals die op dit bedrijf

plaatsvindt, kent bovendien een langjarige teeltrotatie, waarbij tulpen slechts één keer in de zeven jaar op eenzelfde perceel worden geteeld (reizende bollenkraam). Deze werkwijze voorkomt uitputting van de bodem en voorkomt dat sprake is van een monocultuur, waarmee het ecologisch evenwicht in het agrarisch gebied wordt gerespecteerd.

Landschappelijk belang

Wat betreft het landschappelijke belang wordt erkend dat de uitbreiding invloed heeft op de beleving van de openheid van het landschap. Het voldoet niet om de openheid te versterken, maar er is gekeken hoe de nieuwbouw het beste kan worden ingepast in het halfopen landschap rondom de Leijerdijk, wat onderdeel vormt van het ensemble West-Friesland West.

Tegelijkertijd is het van belang om de juridische status van de *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* te duiden. De leidraad bevat richtlijnen en ontwikkelprincipes die richtinggevend zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen, maar is niet juridisch bindend. Artikel 6.59 van de *Omgevingsverordening NH2020* bevestigt dat de leidraad geen normstellende bepalingen bevat. Waar bindende landschappelijke normen van toepassing zijn, zoals binnen het Natuurnetwerk Nederland, Bijzondere Landschappen of UNESCO-gebieden, zijn deze afzonderlijk vastgelegd. De locatie aan de Leijerdijk valt niet onder een dergelijk beschermingsregime.

In deze context kan gemotiveerd van de leidraad worden afgeweken, mits de afwijking zorgvuldig is onderbouwd en in verhouding staat tot andere belangen. In het voorliggende plan wordt de strijdigheid met de landschappelijke ambitie om de openheid te versterken expliciet onderkend. Tegelijkertijd wordt aangetoond dat deze afwijking gerechtvaardigd is op grond van de economische, maatschappelijke en milieutechnische belangen die met de uitbreiding gemoeid zijn. Bovendien worden mitigerende maatregelen getroffen om de visuele impact op het landschap te beperken, onder meer door een landschappelijke inpassing die is afgestemd op de kenmerken van het halfopen landschap. Daarmee is sprake van een evenwichtige en goed gemotiveerde belangenafweging, waarin de landschappelijke kwaliteit op zorgvuldige wijze is meegenomen.

2. Geldende planologische situatie

2.1 Vigerende bestemmingsplan

De planlocatie voor het nieuw te realiseren agrarisch bouwvlak is gelegen binnen het gebied waar de bestemmingsplannen “Buitengebied voormalige gemeente Niedorp” en “Parkeren en Wonen” vigerend zijn. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

Het bestaande agrarische bouwvlak is gelegen binnen het gebied waar het bestemmingsplan “Nieuwe Niedorp, Winkel en Lutjewinkel” van toepassing is. Hierin heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.



Daarnaast is er een klein separaat bouwvlak aanwezig rond de bedrijfswoning op het kadastrale perceel NDP02-E-1084.

De voorgenomen realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak aan de zuidzijde van de Leijerdijk, tegenover het bestaande bloembollenbedrijf, is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Binnen het geldende planologisch kader is op de beoogde locatie geen agrarisch bouwvlak opgenomen, waardoor de oprichting van een nieuwe bedrijfsloods ter plaatse planologisch niet is toegestaan.

Om de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, dient een afwijkingsprocedure te worden doorlopen. In dit geval is gekozen voor het opstellen van een postzegelbestemmingsplan (een bestemmingsplanherziening voor een specifieke locatie). Dit bestemmingsplan voorziet in het vastleggen van een nieuw agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van circa 0,32 hectare, waarbinnen de oprichting van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van Stone Tulips wordt toegestaan.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de rand van het lintdorp Nieuwe Niedorp ten zuiden van de Leijerdijk en dit betreft een agrarisch perceel.

De bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Leijerdijk is in de loop van verschillende decennia gerealiseerd en bestaat uit achter elkaar gelegen bedrijfshallen met aan de voorzijde erfverharding. Zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsbebouwing worden doormiddel van een brede uitrit op de Leijerdijk ontsloten.



Bedrijfsbebouwing noordzijde Leijerdijk



Nieuwe planlocatie



Zicht Leijerdijk in noordoostelijke richting

Huidige situatie plangebied

Bron: Google Maps

3.2 Karakter van de omgeving

De planlocatie bevindt zich in een halfopen, vlak agrarisch landschap met een gemengd gebruik van grasland, akkerbouw en bloembollenteelt. Het gebied wordt gekenmerkt door lange kavels die vanaf de historische dorpslinten het landschap in steken, hetgeen typerend is voor de verkavelingsstructuur van de Noord-Hollandse polders.

In de directe omgeving bevinden zich diverse dorpslinten, waaronder Nieuwe Niedorp, Terdiek, Winkel en 't Veld. Deze linten variëren in bebouwingsdichtheid, waarbij de woningen doorgaans op enige afstand van de weg of dijk zijn geplaatst en worden gescheiden door voortuinen. De wegen fungeren hier als ruimtelijke structuurdragers, die richting en ordening geven aan de bebouwing.

De overgang van de bebouwde kom naar het omliggende landschap is veelal geleidelijk en kent een rafelig karakter. De dorpsranden lopen niet scherp af, maar vervloeien op natuurlijke wijze met het aangrenzende agrarische landschap. De planlocatie is gesitueerd aan de rand van het lint van Nieuwe Niedorp, op de overgang naar de open polder. Het landschap rondom de planlocatie is in de afgelopen decennia ingrijpend veranderd. Ingrepen zoals de ruilverkaveling, de aanleg van het kanaal Kolhorn – Alkmaar en de realisatie van de Provincialeweg N242 hebben gezorgd voor een schaalvergroting en verlegging van de oorspronkelijke landschappelijke structuren. Hierdoor is sprake van een gemoderniseerd cultuurlandschap.

3.3 Stedenbouwkundige- en landschappelijke uitgangspunten

De realisatie van het nieuwe agrarische bouwvlak aan de zuidzijde van de Leijerdijk is zorgvuldig vormgegeven met oog voor de landschappelijke context, de beeldkwaliteit en de bestaande ruimtelijke structuur van het gebied. Het nieuwe bouwvlak wordt gesitueerd aan de rand van het halfopen polderlandschap, direct tegenover het bestaande bloembollenbedrijf van Stone Tulips. Daarmee ontstaat een duidelijke functionele en ruimtelijke samenhang tussen de bestaande en de nieuwe bedrijfsbebouwing. De locatie markeert tevens een overgangszone tussen de dorpsrand van Nieuwe Niedorp en het halfopen agrarisch gebied, waardoor het bouwvlak op logische wijze wordt opgenomen in de ruimtelijke opbouw van het landschap.

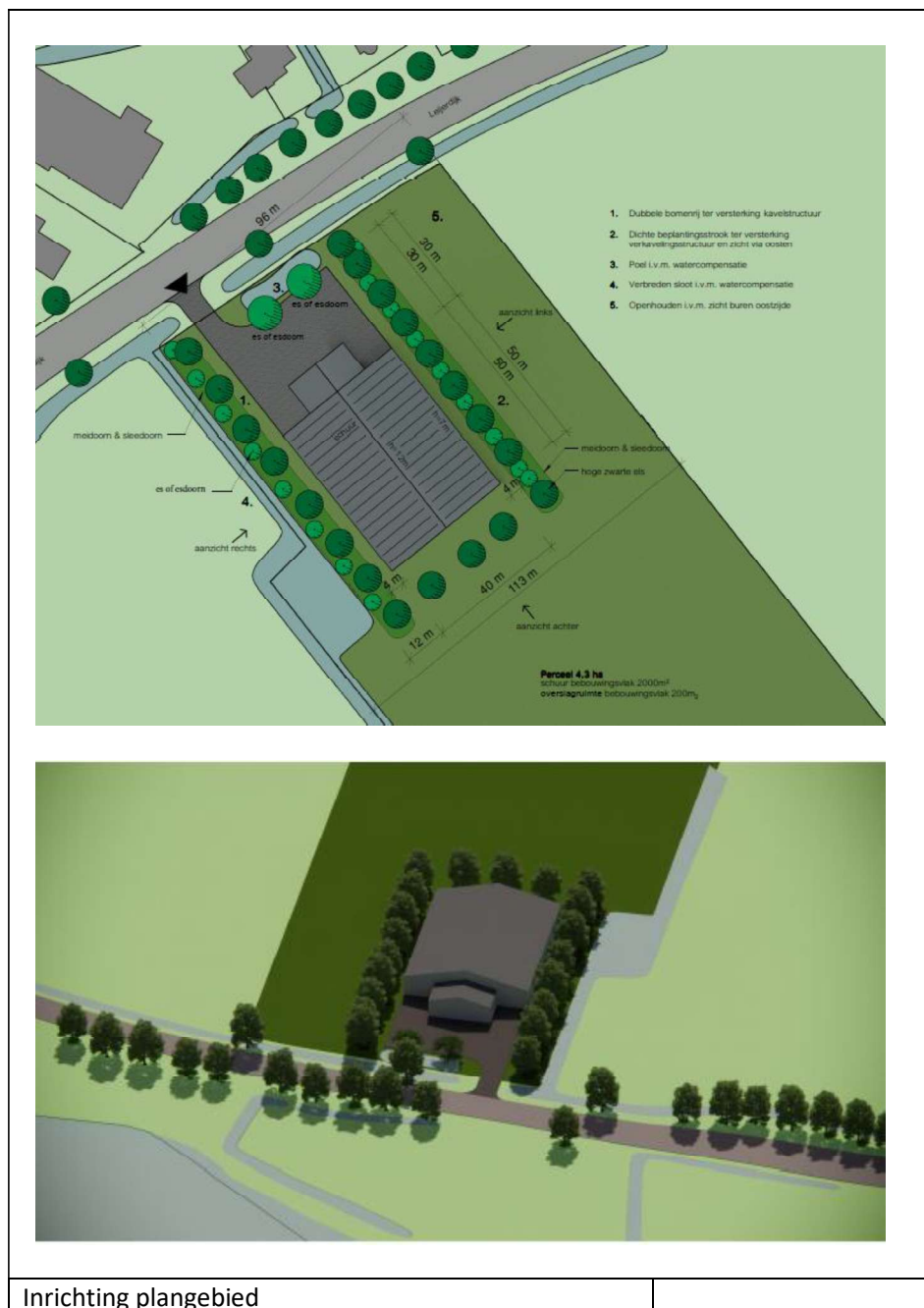
Bij de uitwerking van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het bestaande lint, de historische verkavelingsrichting en de landschappelijke opbouw van het gebied. De oriëntatie van de nieuwe bedrijfsloods is afgestemd op de verkavelingsrichting en het bestaande slotenpatroon. Door het behouden en herstellen van sloten, het vrijhouden van zichtlijnen en het aanbrengen van groensingels langs de erfgrenzen wordt het kavelpatroon niet verstoord, maar juist versterkt. Deze inrichting draagt bij aan een natuurlijke overgang tussen bebouwing en landschap en waarborgt de landschappelijke continuïteit.

Ten behoeve van de beeldkwaliteit wordt aan de randen van het bouwvlak een groensingel aangeplant. Deze bestaat uit streekeigen beplanting en sluit aan op het bestaande groen in de omgeving. Aan de oostzijde van het perceel wordt ruimte vrijgehouden om visuele hinder voor nabijgelegen woningen te beperken. Ook wordt voorzien in herstel van een rietkraag langs het naastgelegen kanaal en de aanleg van een poel en een verbrede sloot. Hiermee wordt niet alleen de landschappelijke structuur versterkt, maar ook de ecologische waarde van het gebied vergroot, onder meer voor amfibieën, insecten en weidevogels.

De landschappelijke inpassing en detaillering van het plan zijn nader uitgewerkt in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan (bijlage 5). In dit plan zijn de vormgeving, situering, het materiaalgebruik en de beplantingsmaatregelen vastgelegd. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling landschappelijk verantwoord wordt gerealiseerd en aansluit bij de karakteristiek van het open Noord-Hollandse polderlandschap.

Bij de landschappelijke beoordeling is aansluiting gezocht bij de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze leidraad bevat richtinggevende ambities en ontwikkelprincipes voor verschillende landschapstypen en structuren in het buitengebied. De locatie maakt geen deel uit van een aangewezen Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) als bedoeld in de Omgevingsverordening NH2020. Het gebied wordt

gekenmerkt door een open ruimtelijke structuur met agrarisch gebruik, omzoomd door lintbebouwing en infrastructuur.

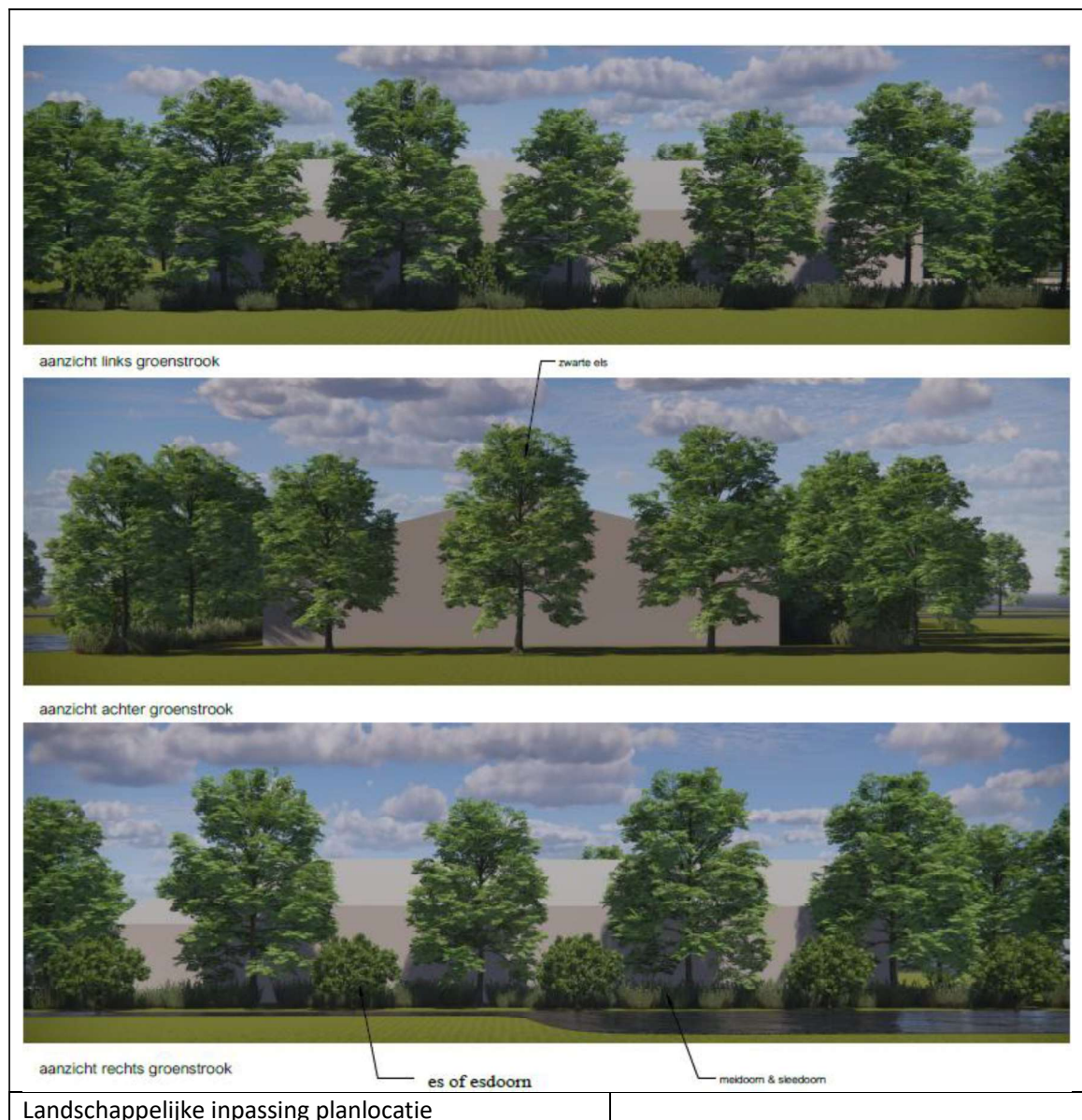


Hoewel de Leidraad een voorkeur uitspreekt voor behoud en versterking van de openheid, is in dit geval sprake van een zorgvuldige en gemotiveerde afwijking. De situering van het nieuwe bouwvlak aan de rand van de polder, in directe relatie tot bestaande bebouwing, beperkt de ruimtelijke impact op de beleving van het open landschap. Sterker nog, door de versterking van het lintkarakter van de Leijerdijk en de aanleg van groene erfafscheidingen wordt de landschappelijke structuur eerder versterkt dan aangetast.

Het plan onderkent dat de ontwikkeling op onderdelen afwijkt van de in de Leidraad geformuleerde ambities. Tegelijkertijd is sprake van een evenwichtige en integrale belangenafweging, waarin meerdere ruimtelijke en maatschappelijke belangen zijn

meegewogen. Bij deze afweging zijn niet alleen economische belangen (zoals schaalvergroting, continuïteit en behoud van agrarische werkgelegenheid), maatschappelijke belangen (zoals het toekomstbestendig maken van het bedrijf en het beperken van transportbewegingen), maar ook landschappelijke en ecologische belangen (zoals het versterken van de verkavelingsstructuur, het aanbrengen van streekeigen beplanting, het herstel van rietkragen en de bevordering van biodiversiteit) volwaardig en in onderlinge samenhang betrokken (zie paragraaf 1.2).

De voorgestelde ontwikkeling is landschappelijk zorgvuldig ingepast, sluit aan op bestaande structuren en versterkt de relatie tussen bebouwing, landschap en ecologie. Op basis daarvan is sprake van een gemotiveerde afwijking van de richtinggevende ambitie in de Leidraad, zonder dat de wezenlijke kwaliteiten van het landschap op onevenredige wijze worden aangetast.



3.4 Verkeer en Parkeren

Qua ontsluitingsfunctie behoort de Leijerdijk tot de secundaire linten in het buitengebied. De weg wordt gebruikt door landbouw- en bestemmingsverkeer. De toegestane snelheid bedraagt maximaal 60 kilometer per uur.

In de huidige situatie wordt de bestaande bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing ieder ontsloten door middel van een brede uitrit op de Leijerdijk.

Vanaf de planlocatie aan de zuidzijde van de Leijerdijk is ook een uitrit op de weg aanwezig. Deze uitrit zal worden verbreed, zodat het mogelijk is om met vrachtwagens het perceel op te rijden. In de huidige situatie moeten vrachtwagens vaak op de weg laden- en lossen en dit zorgt voor verkeersonveilige situaties. Door de uitrit te verbreden wordt het mogelijk om het perceel op- en af te rijden en kan het laden- en lossen op het eigen perceel plaatsvinden. De uitbreiding is voornamelijk bedoeld om de bedrijfsvoering te optimaliseren door meer verwerkings- en opslagruimte en een verbetering van de logistieke afhandeling op de planlocatie te realiseren.

Aan De Baan Verkeersadvies is gevraagd om aan te geven wat de verkeersveiligheidsrisico's in de huidige situatie zijn en wat deze in de nieuwe situatie, met bedrijfspand en terrein aan de zuidzijde van de Leijerdijk, zullen zijn (bijlage 6). Ten aanzien van de verkeersveiligheidsrisico's wordt ingegaan te worden op de onderwerpen: laden op de rijbaan/fietspad, mogelijk wachtende vrachtwagens op de rijbaan, het blokkeren van het fietspad en het parkeren van het personeel.

Tweede vraag is of het aantal verkeersbewegingen door de uitbreiding toe- of afneemt tussen de verschillende locaties die het bedrijf gebruikt.

Tot slot is de vraag gesteld wat de parkeerbehoefte is conform de normen van Hollands Kroon (CROW) en wat het aantal daadwerkelijk geparkeerde auto's in de praktijk zal zijn. Uit het onderzoek blijkt dat:

Huidige situatie

Laden en lossen

- Het voorterrein heeft voldoende lengte om een vrachtwagen of trekker-oplegger-combinatie te kunnen parkeren, doch dan ontbreekt ruimte voor het laden en lossen ervan. De tractor, waarvan met een heftruck de kuubkisten worden geladen en gelost, kan dan niet meer achterlangs rijden. Daardoor is het noodzakelijk dat de vrachtwagen iets buiten het eigen terrein staat en daardoor met de cabine op het fietspad staat.

Wachtende vrachtwagens

- Wachtende vrachtwagens kunnen niet op het eigen terrein parkeren en moeten zodoende op de openbare weg staan waarbij andere weggebruikers om het voertuig heen moeten rijden. Er is dan voor hen beperkt zicht op tegemoetkomend verkeer. In de nabijheid zijn wel twee parkeerstroken beschikbaar: op ± 45 meter noordelijk (voor nr. 5 en nr. 7) en op ± 85 meter zuidelijk van Leijerdijk 5. Hier zou men kunnen wachten, maar de stroken zijn niet altijd beschikbaar omdat er ook door anderen op geparkeerd wordt. Bij tijdelijk parkeren op de noordelijk gelegen parkeerstrook moet men ± 45 achteruitrijden naar de inrit bij de loods met een zeker risico voor overige weggebruikers.

Verkeersveiligheid fietsers

- De verkeersveiligheidsrisico's voor fietsers die via de rijbaan moeten rijden bij een geblokkeerd fietspad zijn aanwezig doch niet goed te kwantificeren. Ongevallen zijn ter hoogte van het perceel zijn door de politie niet geregistreerd. Bij duister is het risico ook aanwezig, doch dan kan de fietser vroegtijdig anticiperen op de koplampen van het gemotoriseerd verkeer.

Parkeren personeel

- Het parkeren van auto's in de tussenberm levert een zeker verkeersveiligheidsrisico op voor fietsers op het fietspad en voor het gemotoriseerd verkeer op de rijbaan. Hoe groot deze risico's zijn, is moeilijk te kwantificeren. Bij herinrichting van het eigen terrein kunnen auto's langs de loods parkeren.

Verkeersbewegingen tussen locaties

- Het aantal ritten tussen de drie huurruimtes en de Leijerdijk 5 wordt ingeschat op 46 per seizoen (8 weken). Deze ritten verlopen via het huidige wegennet en leveren naar verwachting geen noemenswaardige extra verkeersonveiligheid op maar wel extra uitstoot (CO₂ en Stikstof) en mogelijk geluid- hinder voor omwonenden.

Nieuwe situatie

Perceel nieuwe situatie

- In de nieuwe situatie is aan de zuidzijde van de Leijerdijk een voorterrein beschikbaar van ± 1000m² waarop ruimte is voor het laden en lossen van vrachtwagens, voor wachtende vrachtwagens en voor het parkeren van auto's van het personeel. Op de openbare weg resteert uitsluitend nog het in- en uitrijden door vrachtwagens en personenauto's via de in- en uitweg. Men rijdt altijd vooruit het terrein op en vertrekken ook weer vooruit waarbij zij geen fietspad kruisen.

Verkeersbewegingen tussen locaties

- Per etmaal zal de tractor met aanhanger de Leijerdijk tussen de twee loods en twee keer kruisen: één keer heen en één keer terug. Op de heen- en terugrit zal de tractor dus altijd beladen zijn met zo'n 20 kuubkisten. De bestuurder van de combinatie kan recht oversteken en heeft goed zicht op het verkeer van links en van rechts waaraan voorrang verleend moet worden. Wel wordt het fietspad gekruist. De 46 ritten tussen de huidige loods en de drie huurlocaties vervallen.

Parkeren personeel en bezoek

- Het voorterrein van 1000m² is voldoende groot om de parkeerbehoefte te faciliteren. De benodigde oppervlakte in de praktijk bij carpooling door 20 medewerkers leidt tot een oppervlakte van 125 m² parkeervakken. De rijweg voor het in- en uitparkeren kan dubbel gebruikt worden voor andere activiteiten zoals wachtende of manoeuvrerende vrachtwagens.

Vergelijking huidige en nieuwe situatie

- De nieuwe situatie biedt een sterke verbetering ten aanzien van de verkeersveiligheid ten opzichte van de huidige situatie. De ontsluiting van het nieuwe terrein via een goede uitweg/uitrit zorgt voor een normale en voor alle weggebruikers heldere situatie. De huidige, soms chaotische, situatie van manoeuvrerende vrachtwagencombinaties, de conflicten met fietsers op het fietspad en het in de tussenberm parkeren van auto's met openslaande portieren over fietspad en rijbaan horen dan tot het verleden.

- De voorziene bedrijfsuitbreiding/ontwikkeling levert ten aanzien van de verkeersveiligheid een sterke verbetering op.

Conclusie: *Het onderdeel verkeer en parkeren staat de ontwikkeling van het plan niet in de weg.*

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (Novi)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt een langetermijnvisie voor de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland aangegeven. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland veranderen en de visie is bedoeld om het land mooier te maken en voort te bouwen op het bestaande landschap en de steden.

De Novi is op 11 september 2020 vastgesteld en op 15 september 2020 in werking getreden. In de visie wordt een integrale aanpak voorgesteld, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk. Met een zorgvuldige afweging van belangen wordt er gewerkt aan de onderstaande prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Zowel op de korte- als lange termijn zijn maatregelen nodig om de bovengenoemde prioriteiten te bewerkstelligen. Deze maatregelen zullen in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Vanuit het Rijk zal hier de regie over worden gevoerd.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie vindt een doorvertaling plaats naar het beleid van provincies en gemeenten. Dit is de reden dat de ontwikkeling van het plan niet indirect wordt getoetst aan de bovenstaande prioriteiten, maar via het beleid van lagere overheden. Doordat er op het perceel een duurzame toekomstbestendige ontwikkeling plaatsvindt, voldoet het plan overigens wel aan de Novi.

Conclusie: *Voor het plan heeft de Novi geen directe consequenties.*

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. De ladder is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het is een verplichte motivering die moet worden opgenomen bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In artikel 1.1.1 van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van een nieuw agrarisch bouwblok voor een ter plaatse gevestigde bloembollenkwekerij. Het betreft hier geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro.

Conclusie: *Er hoeft geen toetsing plaats te vinden in het kader van de ladder, omdat dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. Er zijn echter twee marktanalyses gemaakt van mei 2022 (bijlage 1 onderdeel bedrijfsplan) en van 18 juli 2025 (bijlage 4) waaruit blijkt dat er geen geschikte bestaande agrarische bedrijfspercelen in de directe omgeving aanwezig zijn waarvan Stone Tulips op dit moment geen gebruik van kan maken.*

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Deze visie vormt het strategisch kader voor de fysieke leefomgeving op provinciaal niveau en bevat de hoofddoelstellingen voor de lange termijn. De centrale ambitie is het realiseren van een toekomstbestendige en veerkrachtige leefomgeving die in balans is met economische groei. Daarbij hanteert de provincie de sturingsfilosofie “lokaal wat kan, regionaal wat moet”, waarmee gemeenten ruimte krijgen om op lokaal niveau maatwerk te leveren, binnen de kaders van provinciale belangen.

Binnen deze visie zijn drie hoofddoelen leidend:

- Het waarborgen van een gezonde en veilige basiskwaliteit van de leefomgeving;
- Het faciliteren van ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving;
- Het streven naar een volledig klimaatneutrale provincie in 2050, onder meer door het stimuleren van duurzame energieopwekking en het efficiënt benutten van ruimte.

De planlocatie is gelegen in het gebied Noord-Holland Noord, een regio met een uitgesproken eigen karakter. Volgens de Omgevingsvisie beschikt dit gebied over waarden als rust, ruimte, openheid, schone lucht en een overwegend landelijk karakter. Deze kwaliteiten worden niet alleen van belang geacht voor de leefbaarheid van de regio zelf, maar ook als uitwijkmogelijkheid voor inwoners van de drukker zuidelijke delen van de provincie. Om deze waarden te behouden én tegelijkertijd ruimte te bieden aan maatschappelijke en economische ontwikkeling, is een vorm van zorgvuldige, gebiedsgerichte dynamiek nodig.

De voorgenomen ontwikkeling – de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak ten behoeve van het bloembollenbedrijf Stone Tulips – sluit aan bij deze provinciale visie.

Er is sprake van een toekomstgerichte economische ontwikkeling, gericht op versterking van de agrarische sector in een gebied waar die sector traditioneel verweven is met de identiteit en ruimtelijke structuur. De ontwikkeling voorziet in een duurzame voortzetting van het agrarisch bedrijf, voorkomt versnippering van functies over meerdere locaties en draagt daarmee bij aan een efficiënter ruimtegebruik en een beperking van onnodige mobiliteit en milieubelasting.

Daarnaast wordt de ontwikkeling landschappelijk zorgvuldig ingepast. De ligging aan de rand van de polder, tegenover de bestaande bedrijfsbebouwing, en de toepassing van landschappelijke elementen zoals groensingels, herstelde rietkragen en ecologische waterstructuren zorgen ervoor dat de karakteristiek van het open landschap behouden blijft.

Deze kwaliteiten worden verder gewaarborgd door de inpassing in overeenstemming met het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan.

Hoewel het plan op onderdelen afwijkt van de richtinggevende ambities zoals geformuleerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, is sprake van een gemotiveerde en onderbouwde keuze die past binnen het kader van de Omgevingsvisie. Door het zorgvuldig afwegen van economische, maatschappelijke en landschappelijke belangen is sprake van een evenwichtige ontwikkeling die bijdraagt aan de provinciale doelen zonder dat de wezenlijke ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten op onaanvaardbare wijze worden aangetast.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan is niet in strijd met het provinciale beleid.*

4.2.2 Omgevingsverordening NH2020

De Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 schrijft voor waaraan ruimtelijke plannen van gemeenten moeten voldoen en vormt het juridische toetsingskader voor ontwikkelingen in het landelijk gebied. De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied “agrarische bedrijven” als bedoeld in deze verordening. In artikel 6.33, onderdelen a en b, zijn voorwaarden opgenomen voor bebouwing van agrarische bedrijven:

- a. Bebouwing wordt geconcentreerd in een bouwperceel, waarbij de omvang van het bouwperceel ten hoogste 2 hectare bedraagt;
- b. Bij het toestaan van een nieuw bouwperceel moet worden gemotiveerd waarom niet op bestaande bouwpercelen in de behoefte kan worden voorzien. Daarbij dient te worden ingegaan op de mogelijkheden tot hergebruik van bouwpercelen die niet meer agrarisch worden benut en op het combineren van functies op bestaande bouwpercelen.

Voor het voorliggende plan zijn deze criteria zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd. Zoals beschreven in het bedrijfsplan van de initiatiefnemer (bijlage 1) en in de aanvullende adviezen van de Agrarische Beoordelingscommissie (bijlagen 2 en 3), blijkt dat het niet mogelijk is om de benodigde ruimte voor opslag, bewaring en logistiek op het bestaande bouwperceel van het bloembollenbedrijf Stone Tulips te realiseren. De huidige locatie kent fysieke en ruimtelijke beperkingen, onder meer door de ligging tussen de Leijerdijk en het water van de Rijd. Aanpassing of uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak is daardoor niet haalbaar.

Ook is uit een onderzoek van een agrarisch makelaar en taxateur (bijlage 4) gebleken dat geen geschikt alternatief bouwperceel beschikbaar is dat niet langer agrarisch wordt benut. Evenmin zijn er realistische mogelijkheden om de benodigde functies elders op bestaande percelen te combineren zonder dat dit leidt tot een aantasting van de bedrijfsvoering en logistieke efficiëntie. Versnippering van functies over meerdere locaties zou bovendien leiden tot hogere kosten, meer transportbewegingen en lagere duurzaamheid.

Om deze redenen is gekozen voor het realiseren van een nieuw agrarisch bouwperceel aan de zuidzijde van de Leijerdijk, direct tegenover de bestaande locatie. Deze situering waarborgt de interne samenhang van de bedrijfsvoering, voorkomt ruimtelijke versnippering, en maakt een zorgvuldige landschappelijke inpassing mogelijk binnen het bestaande patroon van erven langs de Leijerdijk.

Daarnaast is het plan getoetst aan de kwaliteitseisen uit artikel 6.59 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, waarin is opgenomen dat bij de inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied:

- Rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en de provinciale structuren;
- De kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes worden benut;
- De ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het landschap worden betrokken.

Aan deze kwaliteitseisen is invulling gegeven door de opstelling van een beeldkwaliteitsplan (bijlage 5), waarin de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. Daarnaast is advies ingewonnen bij het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de provincie Noord-Holland (bijlage 7). Het ARK toetst ruimtelijke plannen buiten het bestaand bebouwd gebied op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, en oordeelde dat:

- a. De gekozen locatie logisch is gepositioneerd ten opzichte van het bestaande bedrijf;
- b. De noodzaak tot uitbreiding voldoende is aangetoond;
- c. De locatie aansluit op de bestaande verkavelingsstructuur;
- d. De nieuwe bollenschuur zich voegt in de bestaande reeks erven langs de Leijerdijk.

Hoewel het plan een zekere aantasting van de openheid met zich meebrengt, merkt het ARK op dat de Leidraad geen normstellende, maar richtinggevende waarde heeft. Afwijken van de ambitie tot behoud van openheid is toegestaan, mits dit zorgvuldig wordt gemotiveerd. De planlocatie ligt bovendien buiten een Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL), waardoor strengere openheidscriteria niet van toepassing zijn.

De planinpassing maakt gebruik van landschappelijke elementen zoals groene erfafscheidingen, boomsingels, poelen en behoud van sloten, waarmee wordt aangesloten op de ruimtelijke structuur en ecologische kwaliteit van het landschap. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ontwikkelkansen die voortvloeien uit de Leidraad én wordt recht gedaan aan de ontstaansgeschiedenis en kernwaarden van het ensemble.

De strijdigheid met de ambitie om landschappelijke openheid te behouden wordt onderkend, maar is zorgvuldig en inhoudelijk gemotiveerd. Op basis van een integrale belangenafweging, waarin economische, maatschappelijke en landschappelijke belangen zijn betrokken, wordt geconcludeerd dat de afwijking van de richtinggevende ambities gerechtvaardigd is. Dit is geheel in lijn met de bedoeling van artikel 6.59, dat gericht is op het waarborgen van ruimtelijke kwaliteit, maar geen belemmering vormt voor functionele agrarische ontwikkeling.

Conclusie: *Het is mogelijk om binnen de regels van de Omgevingsverordening de ontwikkeling van het plan te realiseren.*

4.2.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de Provincie Noord-Holland is bedoeld als toetsingskader voor de landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals agrarische bedrijven, bebouwing, infrastructuur en vormen van energieopwekking. De leidraad beschrijft per ensemble en per provinciale structuur de aanwezige kernwaarden en ontwikkelprincipes.

Het plangebied is gelegen binnen het ensemble West-Friesland West, dat onderdeel uitmaakt van het oude zeeleilandschap. Voor de ontwikkeling van het plan is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (bijlage 5), waarin de kernwaarden van dit ensemble zijn uitgewerkt en toegepast op de planlocatie. In het BKP worden onder meer de

landschappelijke karakteristiek, openheid en ruimtebeleving, en de ruimtelijke dragers van het gebied omschreven.

In hoofdstuk 2 van het BKP is een gebiedsanalyse opgenomen waarin de ligging van de planlocatie binnen het historische zeekleilandschap wordt beschreven. De kernwaarden die voor het ensemble West-Friesland West van toepassing zijn, zijn hierin herleid en vertaald naar de specifieke situatie rond de Leijerdijk.

Op basis van deze analyse is in hoofdstuk 3 een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin staat beschreven hoe het plan wordt ingepast in de bestaande verkavelingsstructuur en op welke wijze zorgvuldig wordt omgegaan met zichtlijnen, schaal en oriëntatie van de nieuwe bebouwing.

De kernwaarden vanuit de Leidraad vormen hierbij de leidraad voor ontwerpkeuzes. Zo wordt met onder meer een brede boomsingel, groene erfafscheiding, behoud van sloten en groene dakbedekking invulling gegeven aan het streven naar ecologische en visuele samenhang met het landschap.

In paragraaf 4.2.2 is aangegeven hoe het Adviesteam Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) van de Provincie Noord-Holland tot een positief advies is gekomen op het plan. Het ARK heeft geconcludeerd dat, hoewel sprake is van een zekere invloed op de openheid van het landschap, het plan op zorgvuldige wijze is ingepast en dat sprake is van een logische toevoeging aan het bestaande bebouwingslint. De gekozen locatie is stedenbouwkundig en landschappelijk goed verdedigbaar, mede doordat het plan zich voegt in de bestaande erfstructuur aan de Leijerdijk.

De ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad zijn richtinggevend van aard. In dit plan wordt de strijdigheid met de ambitie om de landschappelijke openheid te versterken onderkend. Tegelijkertijd is aangetoond dat deze afwijking zorgvuldig is gemotiveerd en gerechtvaardigd op basis van een integrale belangenafweging, waarbij economische, landschappelijke en maatschappelijke belangen in balans zijn afgewogen. De Leidraad schrijft geen keurslijf voor, maar biedt ruimte voor maatwerk mits dit zorgvuldig wordt onderbouwd. In het voorliggende plan is dat het geval.

Conclusie: *De ontwikkeling van het plan en de landschappelijke inpassing voldoet aan de uitgangspunten in de leidraad.*

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie 'Ruimte voor elkaar'

De Omgevingsvisie van de gemeente Hollands Kroon vormt het integrale beleidskader voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2030. Deze visie biedt duidelijke richting voor ruimtelijke afwegingen in het buitengebied, waaronder agrarische ontwikkelingen. Voor de agrarische sector hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten:

- Hollands Kroon is binnen Noord-Holland de gemeente met de meeste landbouwbedrijven en het grootste agrarisch grondgebruik. Vrijwel alle landbouwsectoren zijn in de gemeente vertegenwoordigd.
- De gemeente onderkent het belang van ruimte om te ondernemen in de agrarische sector. Daarbij streeft men naar uniforme regels, veel beleidsruimte voor nieuwe ontwikkelingen en maatwerk waar nodig.

- Schaalvergroting en specialisatie zijn belangrijke ontwikkelingen binnen de sector. De gemeente faciliteert deze trends door ruimte te bieden voor bouwvlakken van twee hectare als uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke plannen.
- Grotere bouwpercelen zijn in principe niet uitgesloten, maar vereisen maatwerk en onderbouwing.

De realisatie van het agrarisch bouwvlak van bloembollenbedrijf Stone Tulips aan de zuidkant van de Leijerdijk sluit naadloos aan op deze uitgangspunten. Het plan voorziet in twee bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van minder dan twee hectare, waarmee het bedrijf binnen de standaardbouwrechten van de gemeente Hollands Kroon blijft. Deze opzet sluit aan bij het uitgangspunt van de gemeentelijke omgevingsvisie om bestaande agrarische bedrijven de ruimte te bieden voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering binnen een maximale bouwperceelgrootte van twee hectare, tenzij sprake is van uitzonderlijke gebiedsspecifieke omstandigheden. Door de uitbreiding te faseren over twee bouwvlakken (het bestaande en het nieuwe perceel), blijft de ruimtelijke impact overzichtelijk en wordt zorgvuldig aangesloten op de bestaande verkavelingsstructuur en landschappelijke context.

De uitbreiding is noodzakelijk om te kunnen voorzien in de toenemende logistieke en opslagbehoefte van het bedrijf, passend bij de schaalvergroting en professionalisering die binnen de agrarische sector – en specifiek binnen de bloembollenteelt – gaande zijn. Daarbij is het bestaande bouwvlak onvoldoende om deze functies toekomstbestendig te accommoderen. De locatiekeuze draagt bovendien bij aan de bundeling van agrarische functies op een logische plek, direct tegenover het bestaande erf aan de Leijerdijk, en versterkt daarmee de agrarische structuur en herkenbaarheid van het lint.

Daarnaast wordt met het plan bijgedragen aan een van de bredere opgaven uit de visie: het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en economisch duurzaam buitengebied. De planontwikkeling versterkt de economische vitaliteit van de agrarische sector en biedt ruimte voor schaalvergroting en logistieke optimalisatie zonder aantasting van landschappelijke kwaliteit.

In het bijgevoegde Beeldkwaliteitsplan (bijlage 5) is uiteengezet hoe de ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie wordt gewaarborgd. De landschappelijke inpassing, het behoud van structuren en de visuele afstemming op de omgeving zijn hier integraal onderdeel van. Ook wordt ingezet op vergroening van het erf, het aanbrengen van boomsingels en het realiseren van biodiversiteitsverhogende maatregelen zoals de aanleg van een poel en het gebruik van een groen dak.

Het aspect duurzaamheid wordt nader uitgewerkt bij het architectonisch ontwerp van de loods. Elementen zoals sedum- en kruidenbedekking op het dak leveren een bijdrage aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en de visuele verzachting van de gebouwmassa.

Tot slot sluit ook de maatvoering van de nieuwe opslagloods aan bij het gemeentelijk beleid. De gemeente Hollands Kroon heeft in de visie opgenomen dat hogere gebouwen wenselijk en toegestaan zijn binnen de agrarische sector, mede vanwege de behoefte aan opslagcapaciteit en stapelbaarheid. De beoogde goothoogte van maximaal 7 meter en bouwhoogte van maximaal 12 meter blijven binnen de kaders zoals de gemeente die recent heeft verruimd. Hiermee wordt de functionele behoefte van het bedrijf op praktische wijze gefaciliteerd, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit of het karakter van het landschap.

Conclusie: *Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie van Hollands Kroon.*

5. Omgevingsaspecten

5.1 Natuur

In het onderzoek naar natuurwaarden zijn de effecten van de voorgenomen ingreep getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

5.1.1 *Wet Natuurbescherming*

De Wet Natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. In het kader van de Wet Natuurbescherming kunnen de volgende stappen worden onderscheiden voor het toetsen van een plangebied:

- a. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
- b. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Door Adviesbureau Mertens is in april 2019 een verkennend onderzoek natuur aangeleverd (bijlage 8) en dit onderzoek is op 30 juni 2023 geactualiseerd (bijlage 9). De realisatie van het agrarische bouwvlak vindt plaats binnen een weidegebied waar geen groenstructuren aanwezig zijn. Hier is geen wijziging in opgetreden gedurende de afgelopen jaren. Dit betekent dat de conclusies vanuit beide onderzoeken onveranderd van kracht zijn.

5.1.1.1 *Gebiedsbescherming*

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Door bijvoorbeeld mest van landbouwbedrijven en uitstoot door industrie en auto's. Dit is schadelijk voor de natuurgebieden. Per Natura 2000 gebied is in beheerplannen aangegeven welke habitattypen gevoelig zijn voor (overmatige) stikstofdepositie en welke afspraken hierover zijn vastgelegd. Alleen als de hoeveelheid laag genoeg is (onder de gestelde drempelwaarde van 0,0 kg/jr.), zijn nieuwe activiteiten met stikstofuitstoot mogelijk.

In bijlage 10 is een rapportage opgenomen waarin de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden is berekend. Uit de rapportage blijkt dat er geen overschrijding optreedt als gevolg van stikstofdepositie binnen Natura 2000 gebieden door de ontwikkeling van het plan. Aan de hand van de gehanteerde inzet zijn er binnen Natura 2000 gebieden geen rekenresultaten hoger dan de 0,00 mol/ha/jaar.

5.1.1.2 *Soortbescherming*

Flora

Doordat de planlocatie is gelegen binnen een weidegebied wat intensief wordt onderhouden, is de aanwezigheid van beschermde planten uitgesloten.

Vogels

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om buiten het broedseizoen te starten met werken of op een manier te werken dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat

verbodsbepalingen van de Wet Natuurbescherming worden overtreden. Het voorkomen van negatieve effecten op verblijfplaatsen van broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten als gevolg van het ontbreken van groenstructuren op de planlocatie.

Overige diersoorten

Het voorkomen van negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten als gevolg van het ontbreken van groenstructuren op de planlocatie. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten blijven vliegen en foerageren.

Er zijn daarnaast mogelijk algemeen nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze soorten bestaan een algemene vrijstelling in Noord-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Conclusie: Het onderdeel natuur staat de uitvoering van het plan niet in de weg

5.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied aan de Leijerdijk. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

Om de realisatie van het bouwvlak mogelijk te maken is door Econsultancy op 8 april 2019 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangeleverd (zie bijlage 11). Doordat er geen wijzigingen zijn aangebracht op de planlocatie zijn de onderzoeksresultaten nog steeds actueel. Het betreft een agrarisch perceel waar geen bodembedreigende activiteiten worden uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat:

- De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoeklocatie als 'onverdacht' kan worden beschouwd, op basis van de onderzoeksresultaten wordt bevestigd. Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot de bodemkwaliteit.
- Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie: Het onderdeel bodem staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, door spoorwegverkeer en/of inrichtingen (industrielawaai) het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet Geluidhinder. Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidgevoelige of geluidsbelastende functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidgevoelige functie.

Een bedrijfsloods is geen geluidgevoelige functie in het kader van de Wet geluidhinder en dit betekent dat er geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de grenswaarden voor geluid.

Conclusie: Het onderdeel geluid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.4 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). De Wm bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide- en oxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. Op grond van artikel 5.16 kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen als de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de verontreiniging van de buitenlucht.

5.4.1 Besluit niet in betekenende mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

Dit kan onder meer het geval zijn wanneer een plan een bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀). Het 3% criterium geldt sinds de vaststelling op 1 augustus 2009 van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw bouwvlak mogelijk. De bijdrage aan de luchtkwaliteit wordt voornamelijk bepaald door de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Door de uitbreiding van het bedrijf zal geen stijging van het aantal verkeersbewegingen optreden en is een afname van het aantal bewegingen aan de orde.

In de huidige situatie worden 32 verkeersbewegingen met een vrachtwagen en 10 bewegingen met een tractor uitgevoerd van en naar de huurlocaties. Daarnaast worden nog eens 16 vrachtwagenbewegingen uitgevoerd naar het bedrijf wat kuubkisten verhuurd. De bovengenoemde vrachtwagen- en tractorbewegingen komen door de ontwikkeling van het plan te vervallen.

Wel worden tijdens de verwerking van bloembollen in het hoogseizoen gemiddeld twee keer per dag kuubskisten met een tractor en landbouwwagen vervoert van de locatie aan de noordzijde van de Leijerdijk naar de zuidzijde. De bloembollen worden op de locatie aan de zuidzijde opgeslagen. Deze verkeersbewegingen zijn echter minimaal en ondergeschikt aan de huidige verkeersbewegingen.

Dit betekent dat de luchtkwaliteit door de ontwikkeling van het plan niet negatief wordt beïnvloed.

Conclusie: *Het onderdeel luchtkwaliteit staat de uitvoering van het plan niet in de weg.*

5.5 Water

5.5.1 Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan watergebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

5.5.2 Watervisie 2021

Provinciale Staten hebben in november 2015 de Watervisie 2021 vastgesteld. De visie beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen om ons te beschermen tegen wateroverlast en om de waterkwaliteit te verbeteren.

5.5.3 Waterprogramma

In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) verbindt Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK) de bouwstenen met de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap. Ze brengen een prioritering aan en geven aan hoe ze in de bouwstenen willen participeren. De benodigde samenwerking werken we uit en leggen we vast in afspraken.

5.5.4 Water in het plan/Watertoets

Naast het Waterprogramma beschikt HHNK over een verordening, de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterlopen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de waterlopen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Doordat het plan niet in de nabijheid van waterlopen of waterkeringen is gelegen, is het niet nodig om een watervergunning aan te vragen.

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) gevraagd een reactie te geven op het plan aan de Leijerdijk.

In dit advies staan de maatregelen opgenomen die HHNK adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden.

Op basis van de door de aanvrager ingevoerde gegevens heeft HHNK aangegeven dat er een normale procedure moet worden doorlopen.

Verharding en compenserende maatregelen

Uit de gegevens blijkt dat er sprake is van een toename aan verharding op de locatie aan de Leijerdijk. Bij een verhardingstoename van meer dan 2.000 m² wordt een maatwerkberekening gemaakt door het hoogheemraadschap. HHNK heeft aangegeven dat de watercompensatie binnen dit peilgebied 16% bedraagt. In overleg met HHNK is de te graven waterberging bepaald. Voor de verbreding van de waterloop is inmiddels een omgevingsvergunning verleend door het hoogheemraadschap (bijlage 12). De compensatie zal plaatsvinden in de waterloop aan de westzijde van het uit te breiden bouwvlak.

Waterveiligheid

De planlocatie is voor een klein gedeelte gelegen binnen beschermingszone B van de regionale waterkering. Binnen deze beschermingszone zijn alleen diepe ontgrondingen niet toegestaan, maar daarvan is bij dit plan geen sprake. Voor de realisatie van het bouwvlak en de bouw van de bedrijfsbebouwing is geen watervergunning vereist.



Waterkwaliteit

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd en worden geloosd op de waterlopen. Tenslotte wordt wel geadviseerd om het gebruik van uitloogbare materialen, zoals zink, lood en koper zoveel mogelijk te voorkomen.

Het bedrijf valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn in artikel 3.4 en 3.5 de eisen opgenomen die van toepassing zijn op de lozing van huishoudelijk afvalwater vanuit de inrichting. In dit besluit is bepaald dat huishoudelijk afvalwater in beginsel in de riolering moet worden geloosd, maar dat, afhankelijk van de afstand tot het dichtstbijzijnde riool, na zuivering geloosd mag worden op oppervlaktewater. Deze afstand varieert van 40 meter tot maximaal 3000 meter, afhankelijk van de vervuilingsswaarde.

De planlocatie heeft geen aansluitverplichting, omdat het perceel te ver van een openbare riolering is gelegen. Als er in de toekomst huishoudelijk afvalwater geloosd gaat worden dan dient een melding bij het hoogheemraadschap te worden gedaan om middels een individuele behandeling van afvalwater (IBA) op het oppervlaktewater te kunnen lozen. Voor de lozer geldt een meldplicht bij het bevoegd gezag en lozingseisen.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes.

Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het beleid met betrekking tot buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) gaat over de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens, ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van Nederland (Interprovinciaal Overleg) laat zien dat bij de beoordeling van de verschillende externe veiligheidsaspecten van het plan aan de Leijerdijk het gaat om de volgende risicobronnen:

- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en spoor
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding

Nagegaan is welke risicobronnen er in de directe omgeving van het plangebied zijn gesitueerd.

Conclusie:

- a. er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd.*
- b. de planlocatie bevindt zich niet binnen een invloedsgebied van wegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.*
- c. het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.*

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet onder meer in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De realisatie van het agrarische bouwvlak kan alleen worden gerealiseerd als er wordt voldaan aan de milieutechnische bepalingen en de omliggende bedrijven en woningen niet worden beperkt.

De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij een belangrijk hulpmiddel. In de publicatie zijn richtlijnen opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau, om voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten te voorkomen. De VNG zorgt met deze richtlijnen dat nieuwe woningen (milieugevoelige functies) op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Voor een bloembollenbedrijf geldt een richtafstand van 30 meter tot aan milieugevoelige functies (woningen) voor het milieuaspect geluid en geur, uitgaande van het omgevingstype 'rustig buitengebied'. De dichtstbijzijnde woning is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter. Dit betekent dat door de realisatie van het bouwvlak de toekomstmogelijkheden van de omringende woningen niet worden beperkt.

Conclusie: *De realisatie van het bouwvlak en de bouw van een bedrijfshal zullen het woon- en leefklimaat van de omringende woningen niet nadelig beïnvloeden.*

5.8 Milieueffectrapportage (MER)

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of er bij een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. (2011/92/EU) aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. Deze activiteiten zijn door de Nederlandse regering overgenomen en verwerkt in onderdeel C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voor activiteiten in onderdeel C geldt direct een m.e.r.-plicht.

Voor activiteiten in onderdeel D is het niet zeker of er belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure.

De drempelwaarden waarbij een m.e.r.-plicht aan de orde is, zijn vastgelegd in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Voorliggend plan raakt geen activiteiten in de C of D lijst. Een MER of vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet vereist en de beschreven milieueffecten in de toelichting van dit bestemmingsplan geven hier ook geen aanleiding voor.

Conclusie: *De toekomstige activiteiten in het plangebied hebben geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.*

5.9 Spuitvrije zone

De realisatie van het agrarische bouwvlak is bedoeld om een nieuwe bedrijfsloods te bouwen, zodat de verwerking en bewaring van bloembollen en stalling van machines en materieel bij een uitbreiding van het areaal en een goede logistieke afhandeling is gewaarborgd.

Rond het nieuwe agrarische bouwvlak zijn agrarische percelen aanwezig. Beoordeeld moet worden of er voldoende afstand wordt gehouden in verband met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omringende percelen. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn, maar ook de belangen van de teler dienen beschermd te worden.

In de huidige jurisprudentie wordt een richtafstand van 50 meter niet onredelijk geacht. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat er factoren kunnen zijn die (mits voorzien van een goede onderbouwing) een kleinere afstand rechtvaardigen. Opgemerkt wordt dat in deze jurisprudentie driftreducerende technieken nog niet zijn betrokken. Dit zou een rechtvaardiging zijn voor een kleinere afstand.

De verwerking van bloembollen vindt plaats in de bedrijfsbebouwing op de huidige bedrijfslocatie. Daar zijn ook de kantine, sanitaire ruimtes en het kantoor gevestigd. De nieuwe bedrijfsloods is geen milieugevoelig object. In de bedrijfsloods vindt alleen opslag van bloembollen, machines en materieel plaats en verblijven mensen niet voor langere tijd. Om de werknemers in de nieuwe bedrijfsloods te beschermen wordt in het bestemmingsregels een gebruiksregel opgenomen *'Laden en lossen alleen toegestaan in bedrijfsgebouwen'*.

Conclusie: *Het onderdeel spuitzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.*

5.10 Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling van een nieuwe bedrijfshal is het uitgangspunt om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning kan dit worden getoetst.

5.11 Kabels en leidingen

Voor zover bekend bevinden zich binnen het plangebied alleen huisaansluitingen voor gas, water, elektriciteit en datatransport ten behoeve van de aanwezige bebouwing. Er is geen sprake van de aanwezigheid van hoofdtransportleidingen.

Bovengronds zijn ervoor zover bekend geen beperkingen.

Conclusie: *Er zijn geen kabels en leidingen aanwezig die de uitvoering van het plan belemmeren.*

5.12 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen specifiek waardevolle cultuurhistorische waarden aanwezig. Met de cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur wordt rekening gehouden bij de uitwerking van de landschappelijke inpassing. De geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.

Conclusie: *Het aspect 'cultuurhistorie' staat, met in achtneming van bovengenoemde maatregelen, de beoogde ontwikkeling niet in de weg.*

5.13 Archeologie

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Op basis van de huidige wetgeving, inmiddels grotendeels gebundeld in de Erfgoedwet, zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging.

Voor de gemeente Hollands Kroon is een Beleidskaart Archeologie vastgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de aanwezige- of te verwachten archeologische waarden. Met behulp van de kaart wordt de advisering voor ruimtelijke ontwikkelingen vereenvoudigd, versoepeld en gepreciseerd. Indien plaatsen waar archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn en niet kunnen worden ontzien, is het veiligstellen van de resten gewenst. Dit kan door middel van veranderingen in het plan, archeologie-vriendelijk bouwen of in het uiterste geval een archeologisch onderzoek.

Voor de planlocatie geldt dat een vrijstellingsgrens is aangegeven voor alle bodemroering bij de bouw van bouwwerken met een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en 40 centimeter diep. Op de planlocatie is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen en de voorwaarden stemmen overeen met de vastgestelde beleidskaart.

De oppervlakte bouwwerken die gerealiseerd wordt met de onderhavige ontwikkeling is kleiner dan 2.500 m², want de bedrijfshal heeft een oppervlakte van 2180 m².

Voor de voorgenomen ontwikkeling is daarom volgens de regels in het geldende bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie: *Het aspect archeologie belemmert de ontwikkeling van het plan niet.*

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische opbouw van de regels en de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Leijerdijk 5 in Nieuwe Niedorp

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

De toelichting is niet juridisch bindend, maar bevat een uitleg van de aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken die hebben geleid tot de gewenste ontwikkeling binnen het plangebied.

Op de bij het bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend.

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Agrarisch met waarden' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' aanwezig. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of arcering en is gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels laten vervolgens zien op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt mogen worden.

6.1 Doelstelling

Het bestemmingsplan Leijerdijk 5 Nieuwe Niedorp (verder het bestemmingsplan) maakt het volgende particuliere initiatief mogelijk:

- de realisatie van een agrarisch bouwvlak.

Het bestemmingsplan voorziet ook in een actueel juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en daarbij de bouwmogelijkheden, van grond en opstal. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de uit de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende digitale standaarden.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het bestemmingsplan vervangt op de locatie aan de Leijerdijk het bestemmingsplan 'Buitengebied voormalige gemeente Niedorp'.

6.3 Planopzet

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en uit de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is. Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen dit bestemmingsplan en overigens ook voldoet aan de overige toetsingsgronden, kan de omgevingsvergunning direct verleend worden (reguliere procedure). Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen

6.3.1. Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1, de Inleidende regels, zijn in artikel 1 de definities van de verschillende in het bestemmingsplan gebruikte begrippen opgenomen en in artikel 2 de wijze van meten. De wijze van meten geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moeten worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de Bestemmingsregels voor de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. In deze regels zijn het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven (bestemmingsomschrijving) en zijn diverse bepalingen over het bouwen opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat Algemene regels. Zo is een antidubbelregel opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In het vierde hoofdstuk zijn de Overgangs- en slotregels opgenomen. In dit hoofdstuk is onder andere bepaald hoe om te gaan met het gebruik en het bouwen voor nu nog aanwezige functies die niet in overeenstemming zijn met het plan. Deze regels volgen uit de artikelen 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. In de slotbepaling is aangegeven onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald: het bestemmingsplan Leijerdijk 5 Nieuwe Niedorp van de gemeente Hollands Kroon.

6.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is daardoor gemakkelijk te lezen. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven: de regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en -zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd waardoor op die manier de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Leijerdijk 5 Nieuwe Niedorp", is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Leijerdijk 5 Nieuwe Niedorp" is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van de plannen (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is dan een overeenkomst over planschade gesloten met de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro), voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden. Dit is een wettelijk verplichte stap.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het voorgenomen besluit.

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, neemt de gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij een gewijzigde vaststelling of een weigering vindt dit na maximaal zeven weken plaats.

Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het besluit over de vaststelling of weigering staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.1 Overleg belanghebbenden

Alle belanghebbenden rond de planlocatie zijn voorafgaand aan de ruimtelijke procedure voor het bestemmingsplan per brief geïnformeerd over de ontwikkeling van plan. In de brief is een verzoek gedaan aan de omwonenden om eventuele opmerkingen of bezwaren op het plan naar voren te brengen en met elkaar te bespreken. Tijdens het participatietraject zijn er geen opmerkingen of zienswijzen naar voren gekomen of is contact opgenomen met de initiatiefnemer over de ontwikkeling van het plan. Dit is opgenomen in het participatieverslag (bijlage 13).

Vervolgens heeft ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden de mogelijkheid is geboden om een zienswijze in te dienen. Er zijn over het plan diverse zienswijzen ingediend en deze zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen (bijlage 14).

Aan de hand van de zienswijzen zijn er diverse wijzigingen aangebracht in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Daarnaast is een specifieke gebruiksregel in de regels behorende bij het bestemmingsplan opgenomen met als doel dat op het gedeelte van het bouwvlak aan de zuidzijde van de Leijerdijk er alleen inpandig los- en laadwerkzaamheden zullen plaatsvinden.