

Gemeente Enkhuizen

Bestemmingsplan Syngenta

Toelichting, regels en analoge verbeelding

4 februari 2014

Vastgesteld

Kenmerk 0388-01-T02

Projectnummer 0388-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Opzet van het bestemmingsplan	1
2.	Bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Historische en landschappelijke context	2
2.3.	Seed Valley	3
2.4.	Huidige situatie	4
3.	Beleid	6
3.1.	Internationaal beleid	6
3.1.1.	Kaderrichtlijn water	6
3.2.	Rijksbeleid	6
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
3.2.2.	Visie erfgoed en ruimte	7
3.2.3.	Nationaal bestuursakkoord Water	8
3.2.4.	Nationaal Waterplan	9
3.3.	Provinciaal beleid	9
3.3.1.	Structuurvisie Noord-Holland 2040	9
3.3.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	10
3.3.3.	Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015	12
3.3.4.	Waterbeheersplan 4	13
3.3.5.	Provinciaal archeologisch beleid	14
3.4.	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1.	Stadsvisie Enkhuizen 2030	14
3.4.2.	Structuurplan Enkhuizen	16
3.4.3.	Vigerend bestemmingsplan	17
3.4.4.	Visiedocument Westeinde	18
3.5.	Conclusie	22
4.	Haalbaarheid van het plan	23
4.1.	Bodemonderzoek	23
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3.	Waterhuishouding	30
4.4.	Flora en fauna	34
4.5.	Geluid	35
4.6.	Luchtkwaliteit	36
4.7.	Externe veiligheid	38
4.8.	Zonering	40
4.9.	Kabels en leidingen	41

4.10.	Duurzaamheid	41
4.11.	Vormvrije mer-beoordeling	41
5.	Toekomstige situatie	43
5.1.	Ontwikkelingswensen	43
5.2.	Stedenbouwkundige hoofdopzet	43
5.3.	Vlekkenplan	45
5.4.	Vertaling schatkaart	47
5.5.	Verkeer	48
5.6.	Landschappelijke inpassing	48
5.7.	Bebouwing	49
6.	Juridische planbeschrijving	52
6.1.	Algemeen	52
6.2.	Bestemmingsplan	52
6.3.	Plansystematiek	52
6.4.	Regels	53
7.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	57
7.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
7.1.1.	Inspraak	57
7.1.2.	Vooroverleg	57
7.2.	Economische uitvoerbaarheid	57

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Syngenta is een van 's wereld toonaangevende bedrijven in de agribusiness met meer dan 26.000 medewerkers in meer dan 90 landen met een gemeenschappelijk doel: "Bringing plant potential to life". Door eerste klas onderzoek, mondiaal bereik en toewijding aan de klanten helpen de opbrengsten te verhogen, het milieu te beschermen en de gezondheid en kwaliteit van leven te verbeteren. Om deze doelstellingen te kunnen verwezenlijken is in de nabije toekomst uitbreiding en actualisering van bedrijf- en onderzoekruimte nodig. Daarvoor heeft het bedrijf een strategische visie¹ laten vervaardigen dat heeft geresulteerd in stedenbouwkundige randvoorwaarden en een vlekkenplan voor Syngenta Seeds op perceel Westeinde 62. Dit document vormt zodoende voor wat betreft de ruimtelijke afweging een onderdeel van een integraal afwegingskader waarmee Syngenta Seeds strategische investeringen in de toekomst kan regisseren.

Het perceel valt binnen de zone die de provincie Noord-Holland en de gemeente Enkhuizen hebben aangewezen als het internationaal centrum voor de veredeling van voedingsgewassen en bloemen (Seed Valley). De gemeente zet in op een doorontwikkeling van Seed Valley in dit gebied.

De doelstellingen zijn binnen het vigerende uitbreidingsplan in Hoofdzaken (vastgesteld 17 maart 1953) niet tot zeer moeizaam in te passen. De gemeente Enkhuizen heeft in januari 2013 een ontwerpbestemmingsplan voor het Westeinde ter visie gelegd. Dit is een conserverend plan dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het onderhavige bestemmingsplan maakt de door Syngenta gewenste ontwikkelingen in planologisch-juridisch opzicht wel mogelijk.

1.2. Opzet van het bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Syngenta is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0388.BPSyngenta-VA01) met bijbehorende regels.

De analoge versie bestaat uit een toelichting, regels en een plankaart. In deze toelichting, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie beschreven. Hoofdstuk 3 omvat het beleid van hogere overheden en van de gemeente Enkhuizen dat relevant is voor de ontwikkeling van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan behandeld aan hand van onderzoeken op het gebied van milieu, archeologie en dergelijke. De toekomstige situatie komt aan de orde in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 geeft een juridische planbeschrijving. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 inzicht gegeven in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

¹ HZA Stedenbouw, Ontwikkeling Syngenta Seeds Enkhuizen, Hoorn, maart 2011

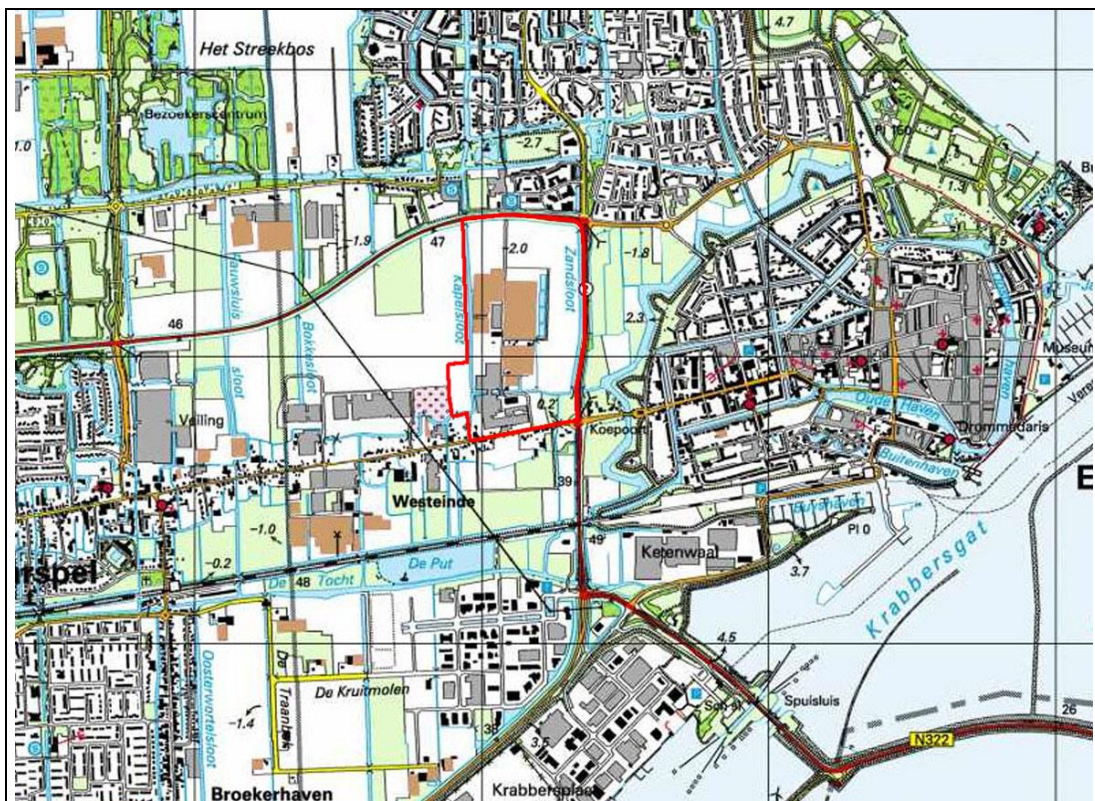
2. Bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Syngenta is gesitueerd aan het Westeinde aan de westkant van de vesting van Enkhuizen. De hoofdstraat van Enkhuizen, de Westerstraat, komt uit op een van de poorten van die vesting, de Koepoort, en gaat daar over in het Westeinde. Het Westeinde is niet alleen een weg, maar ook de naam van het gelijknamige buurtschap tussen Enkhuizen en Bovenkarspel.

Het terrein van Syngenta wordt aan de zuidzijde begrensd door het Westeinde, aan de oostkant door de Randweg en aan de noordzijde door de Drechterlandseweg. Aan de westzijde wordt de begrenzing grotendeels gevormd door de Kapelsloot. Direct achter de lintbebouwing behoort ook nog een perceel ten westen hiervan tot het plangebied.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



2.2. Historische en landschappelijke context

De bodem van Westfriesland in grote mate gevormd door de zee. Tijdens periodes met overstromingen zette de zee klei af in het gebied. Tussen 3000 en 1250 voor Christus waren er drie van dergelijke overstromingsperiodes. Hierna daalde de waterspiegel en begon de bodem in te klinken. Dit gebeurde niet regelmatig. Hoe zandiger de bodem was des te minder inklinking

vond er plaats. Hierdoor kwamen de oorspronkelijke laag gelegen zandige kreekbeddingen hoger in het landschap te liggen. De mens vestigde zich op deze hoger gelegen zandige delen.

De afwatering van het gebied vond plaats via een systeem van kreken en geulen. Pas na 1200 werd er een afwateringssysteem gegraven. De sloten werden in het algemeen in noord-zuid richting aangelegd. Dit is haaks op de ongeveer oost-west liggende zandruggen. Deze zandruggen vormden tevens de ontginningsbasis. Aan het eind van de ontginning werden dwarssloten aangelegd waarbij gebruik gemaakt werd van bestaande poelen en kreken. Dit is nog zichtbaar in de grote breedte van deze dwarsverbindingen. De landbouwgronden waren alleen via het water ontsloten en de boerderijen waren geconcentreerd in de lintdorpen. Het Westeinde vormde een onderdeel van de historische route tussen Hoorn en Enkhuizen. Pas na de aanleg van de Westfriese Omringdijk was dit gebied definitief gevrijwaard van overstromingen. Lange tijd is de historische waterstructuur bepalend geweest voor het gebruik van het gebied als vaarpolder. De Tocht en de Gouw zijn nog steeds belangrijke vaarroutes in het landschap.

Naast de Westfriese Omringdijk is ook de Streekweg bepalend voor de nederzettingsstructuur van Westfriesland. Steden zijn in Westfriesland aan de rand, langs de dijk en aan het water, ontstaan. De historische binnenstad van Enkhuizen is hier een goed voorbeeld van. De Streekweg is een veenontginningsdijk uit de 12de eeuw die de verschillende noord-zuidgerichte kreek-ruggen in het gebied met elkaar verbond. Het Westeinde vormt een lintdorp aan deze streekweg naar Enkhuizen. Op de koppen van de kavels aan het Westeinde zijn vroeger de stolpboerderijen opgericht van waaruit de kavels werden ontgonnen en bewerkt.

Langs het oude ontginningslint Westeinde is men vanaf het eind van de 19e eeuw begonnen met het planten van zaad en de aanleg van proeftuinen. Langzamerhand ontstond rond het Westeinde een concentratie van zaadbedrijven. De aanwezigheid van een spoorlijn vormde daarbij een belangrijke motor voor de ontwikkeling van de zaadindustrie. Ondanks de verdichting zijn de doorzichten naar het open gebied bewaard gebleven.

De ruilverkaveling uit 1975 heeft grote invloed op het landschap gehad. Er zijn wegen aangelegd om de landbouwgronden te ontsluiten. Langs de wegen zijn nieuwe boerderijen gesitueerd. Bovendien is het hele landbouwgebied dieper ontwaterd. Langzamerhand verdween in dit gebied de tuinbouw en de veeteelt, ten gunste van de zaadbedrijven. Tegenwoordig wordt het ruimtelijk beeld van Westeinde vooral bepaald door een tweetal zeer grote zaadteeltbedrijven.

2.3. Seed Valley

Seed Valley is een gebied dat ligt tussen Enkhuizen en Warmenhuizen. In het gebied zijn tientallen gespecialiseerde zaadbedrijven gevestigd, die groenten- en bloementelers over de hele wereld voorzien van hoogwaardig uitgangsmateriaal. Tot het Seed Valley cluster behoren ook leveranciers van diensten en machines die specifiek zijn voor de zaadsector. Seed Valley heeft een goede samenwerking met het Noordhollands ontwikkelbedrijf. De concentratie van de hoogwaardige veredelingssector in dit gebied zet Enkhuizen op de kaart. De zaadbedrijven zijn

met name in het gebied tussen Westeinde en de Drechterlandseweg beeldbepalend. Bedrijven geven dit gebied een meerwaarde wanneer ze gaan denken over de uitstraling van hun bedrijf waardoor de herkenbaarheid van de sector wordt vergroot. Ook samenwerking op het gebied van transport en ontsluiting kan voordelen opleveren voor de individuele bedrijven.

Seed Valley is ook de naam een stichting waarin een cluster van zaadbedrijven is gebundeld. Het doel van deze samenwerking is het versterken van de economische positie en verankering van het cluster in Noord-Holland. Dit wil stichting Seed Valley bereiken door te investeren in haar werkgeversimago, de instroom van vakbekwame arbeidskrachten, innovatie en kennisdeling. Het faciliteren en medeorganiseren van de European Plant Breeding Academy is een van de gezamenlijke activiteiten. Eenentwintig bedrijven richten de gezamenlijke blik op de toekomst en willen Seed Valley neerzetten als een duurzame, vitale, hoogwaardige en innovatieve bedrijfstak. (Bron: <http://www.seedvalley.nl/>)

Syngenta Seeds kan zich binnen deze zone als internationaal innovatief bedrijf presenteren. De positie van de locatie van Syngenta biedt mogelijkheden als etalage voor de representatie van Seed Valley in Enkhuizen.

2.4. Huidige situatie

Syngenta is gesitueerd aan de westkant van de vesting van Enkhuizen. De bedrijfsbebouwing staat aan de noordkant van het Westeinde en heeft een diverse uitstraling. Er is sprake van een 'gegroeide' situatie. Het bedrijventerrein kent een duale ruimtelijke structuur die enerzijds is bepaald door de richting haaks op het lint van het Westeinde en anderzijds door de polderstructuur (zie afbeelding 2). Deze structuren worden van elkaar gescheiden door de lintsloot (voert) die hier tussendoor slingert.

Het bedrijf wordt vanaf het Westeinde ontsloten. Het bestaande hoofdgebouw/kantoorpand aan het Westeinde 62 voegt zich in de karakteristieke historische lintbebouwing langs de weg. Het pand wordt eenzijdig begrensd door woningen. Aan de andere zijde bevindt zich een parkeerterrein, dat direct vanaf het Westeinde wordt ontsloten. In de huidige situatie is het bedrijvencomplex hoofdzakelijk gesitueerd in de zuidwesthoek van het perceel in een clustering van allerlei kleinere en grotere gebouwen. Het terrein met een oppervlakte van circa 28 hectare is voor ongeveer de helft in gebruik als kantoor, hallen, kassen en bassins.

In de nabijheid van Westeinde 62 (buiten het plangebied) heeft Syngenta gronden waarop geen bebouwing aanwezig is. Hier staan gewassen op proefvelden in het schootsveld, de zogenaamde "Summergarden".

Afbeelding 2: Ruimtelijke structuur.



3. Beleid

3.1. Internationaal beleid

3.1.1. Kaderrichtlijn water

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste uitgangspunten van de KRW zijn:

- De vervuiler betaalt
- De gebruiker betaalt
- Na 2000 geen achteruitgang van de chemische en ecologische toestand van het water
- Resultaatsverplichting in 2015
- Stroomgebiedsbenadering)

Via de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Kaderrichtlijn water moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. In dat jaar moet het oppervlaktewater voldoen aan normen voor bepaalde chemische stoffen (waaronder de zogeheten prioritaire (gevaarlijke) stoffen). Worden die normen gehaald, dan spreken we van 'een goede chemische toestand'. Daarnaast moet het oppervlaktewater goed zijn voor een gevarieerde planten- en dierenwereld. Is dat het geval, dan heet dat 'een goede ecologische toestand'. Hieronder valt ook een groot aantal andere chemische stoffen dan de hierboven al genoemde prioritaire (gevaarlijke) stoffen.

Voor het grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Daarnaast moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen bijvoorbeeld natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand (goede kwantitatieve toestand).

Voor verschillende typen wateren gelden verschillende ecologische doelstellingen. In een plas leven bijvoorbeeld andere planten- en diersoorten dan in kustwater. Daarom verschillen de ecologische doelen per watertype. De chemische normen zijn bij ieder water ongeveer hetzelfde, met uitzondering van de nutriënten. Daarvoor geldt weer wel een benadering die per watertype kan verschillen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Nederland dient onder meer een excellente ruimtelijk-economische structuur te hebben door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren. De kansen van Nederland in het internationale speelveld liggen vooral bij de sectoren waar Nederland sterk in is, zoals Logistiek, Water, High Tech Systemen en Materialen, Life Sciences & Health, Agro & Food, Creatieve Industrie, Energie, Chemie en Tuinbouw en Uitgangsmaterialen. Veel van die sectoren zijn geconcentreerd in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys. Enkhuizen maakt onderdeel uit van de Greenport Noord-Holland Noord. De ontwikkeling van Syngenta past derhalve uitstekend binnen het Rijksbeleid.

Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente Enkhuizen is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van Syngenta.

3.2.2. Visie erfgoed en ruimte

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

In het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.2) wordt geadviseerd om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde de aan- of afwezigheid van grondsporen vast te stellen. In dit bestemmingsplan is daarom een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Deze bestemming is opgenomen om eventuele archeologische waarden te beschermen.

Het ketelhuis en het zaaduniegebouw aan het Westeinde zijn te beschouwen als bouwkundig erfgoed. Beide panden zijn niet aangewezen als gemeentelijk monument en maken evenmin onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. Alhoewel de gemeente Enkhuizen op 28 februari 2012 een omgevingsvergunning om het ketelhuis te slopen heeft afgegeven, wordt er naar gestreefd om in ieder geval de gevels van beide gebouwen zoveel mogelijk te handhaven.

Bij de invulling van het terrein van Syngenta is de landschappelijke structuur als uitgangspunt gebruikt. Het bestaande patroon van bedrijfsgebouwen dwars op het lint blijft gehandhaafd tot aan de lintsloot. In de zone achter de lintsloot wordt de polderstructuur aangehouden als richtingbepalende structuur.

3.2.3. Nationaal bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW 2003) is samen met provincies, waterschappen en gemeenten, het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. Daarbij is vastgelegd op welke wijze, met welke middelen en langs welk tijdpad zij gezamenlijk de wateropgave voor Nederland in de 21e eeuw willen aanpakken. Aanleiding voor het akkoord vormen de structurele veranderingen die zich voordoen in de aard en omvang van de nationale waterproblematiek. Klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking maken een nieuwe aanpak in het waterbeleid noodzakelijk. Kern van die aanpak is dat water meer ruimte zal moeten krijgen voordat het die ruimte zelf neemt. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen van de dijken en het verminderen van wateroverlast door piekbuien door het hebben van "droge voeten". Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan duurzame ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen.

In 2008 is het NBW geactualiseerd. Het NBW-actueel benadrukt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen en houden van het totale watersysteem. Het geeft aan welke instrumenten ingezet worden om de opgave te realiseren, welke taken en verantwoordelijkheden iedere partij daarbij heeft en hoe partijen elkaar in staat willen stellen hun taken uit te voeren.

ren. Ook is een nieuwe fase aangebroken in het samenwerkingsproces, waarbij het zwaartepunt verschuift van planvorming naar uitvoering.

3.2.4. Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan pleit daarom voor meer samenhang tussen het beleid voor water, ruimtelijke ordening en milieu, gericht op de verschillende belangen zoals veiligheid, landbouw, natuur, drinkwatervoorziening, transport, recreatie en visserij, daarbij ruimte schepend voor gebiedsgericht maatwerk.

In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

3.3. Provinciaal beleid

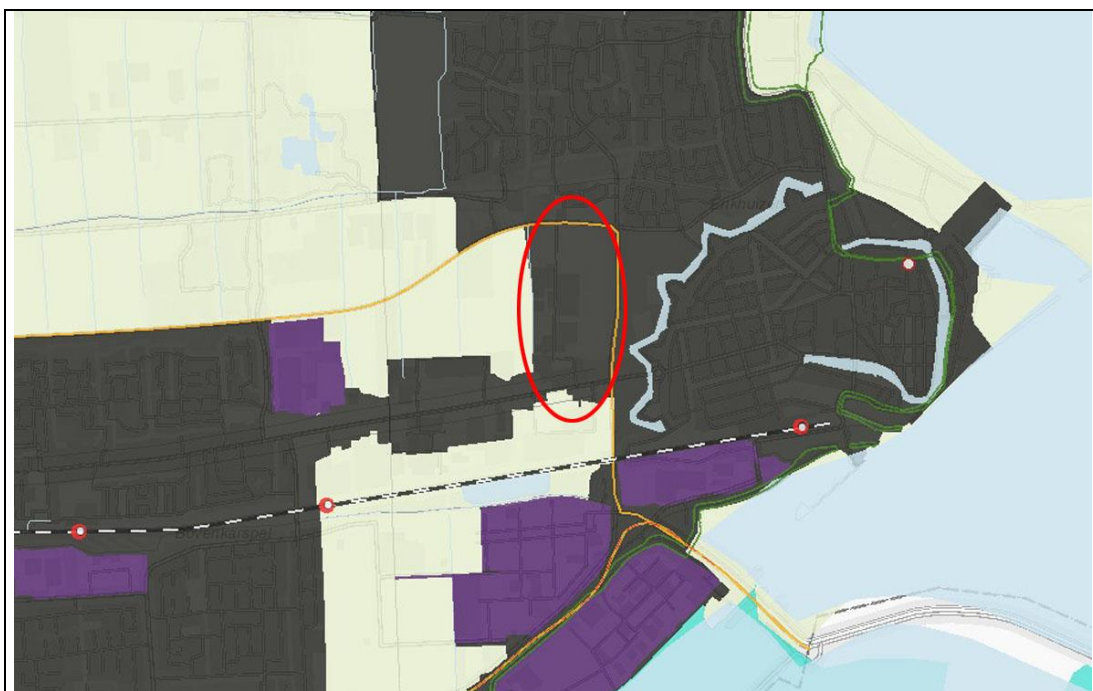
3.3.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040

In de "Structuurvisie 2040: Kwaliteit door veelzijdigheid", die op 21 juni 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie Noord-Holland streeft naar verdere stedelijke verdichting en helpt gemeenten bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied (voorheen 'rode contour'). Uitgangspunt is om stedelijke functies zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het terrein van Syngenta behoort voor het overgrote deel tot het 'Bestaand Bebouwd Gebied'.

De landbouw heeft circa 60 procent van de grondoppervlakte van de provincie in beheer. De landbouw levert een belangrijke bijdrage aan de economie en vervult een cruciale rol als beheerder van het landschap. Inzet is dan ook om in Noord-Holland een vitale en duurzame agrarische sector te behouden. Uitgangspunt daarbij zijn sterk internationaal georiënteerde sectoren als de glastuinbouw, bollenteelt, de zaadteeltsector en pootgoedsector met een gezond be-

drijfseconomisch perspectief en behoud van een internationale concurrentiepositie. Sectoren die een trekkersfunctie hebben in een leefbaar en krachtig platteland. De provincie Noord-Holland geeft ruimte voor verschillende clusters die elkaar kunnen versterken via een combinatie van logistiek en dienstverlening, zowel voor de keten als voor de primaire land- en tuinbouw.

Afbeelding 3: Fragment totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040.



3.3.2. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Gelijktijdig met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De PRVS geeft onder meer invulling aan het provinciale beleid om onnodige verstedelijking in het landelijk gebied tegen te gaan en meer in het bijzonder het provinciale bedrijfsterreinenbeleid op het punt van planning, locaties en regionale afstemming van bedrijven, dienstverlening en kantoren. Belangrijk gegeven daarbij is de begrenzing van het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Het terrein van Syngenta maakt grotendeels deel uit van het BBG.

Op grond van artikel 12 van de PRVS is uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein in het landelijk gebied (= het gebied, niet zijnde BBG) niet toegestaan. Gedeputeerde staten kunnen hier onder een aantal voorwaarden van afwijken. Daarbij dient op grond van artikel 15 van de PRSV rekening gehouden te worden met:

- de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
- de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;

- de historische structuurlijnen;
 - cultuurhistorische objecten,
- overeenkomstig de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Daartoe geeft de toelichting bij het bestemmingsplan tenminste een verantwoording van de mate waarin deze nieuwe functies rekening houden met:
- de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - de ordeningsprincipes van het landschap;
 - de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

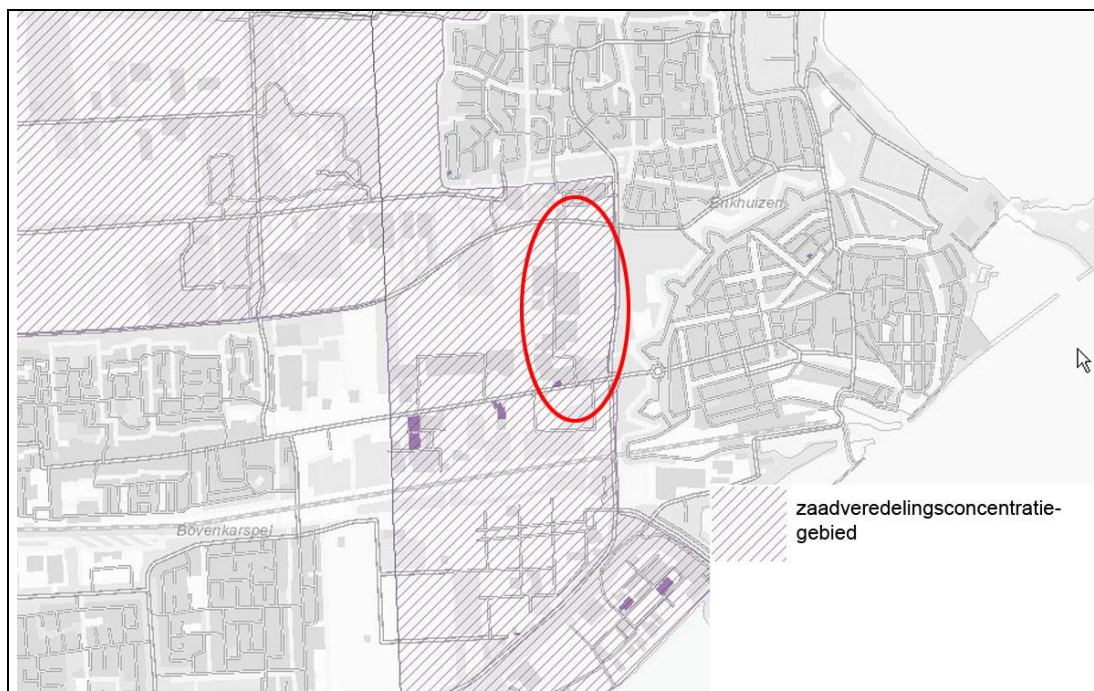
In de paragrafen 5.4, 5.6 en 5.7 van deze plantoelichting wordt de inpassing verantwoord.

In hun brief van 3 januari 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Holland (GS) aangegeven te kunnen instemmen met de voorgestane ontwikkelingen (en daarmee te bouwen buiten het BBG) aan het Westeinde 62 (Syngenta B.V.). Aan zowel de eis tot het aantonen van nut en noodzaak als de ruimtelijke kwaliteitseis is in voldoende mate voldaan. GS zullen geen zienswijzen tegen de juridisch-planologische vertaling van het plan indienen, zolang er in voldoende mate rekening gehouden wordt met de adviezen van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) en er zich in de verdere planvorming geen grote ruimtelijke of functionele wijzigingen voordoen. Voor Syngenta heeft de ARO in dat kader als aandachtspunten meegegeven dat in de uitwerking veel aandacht wordt besteed aan een landschappelijke inpassing van het parkeren en een goede afstemming tussen de te realiseren grootschaligheid in de tweede lijn en kleinschaligheid in de eerste lijn aan het Westeinde. Met die landschappelijke inpassing is in 2012 al een begin gemaakt. Om de schaa sprong in de bebouwing te garanderen zijn in dit bestemmingsplan regels opgenomen die een verplichting bevatten om de hoogte en massaopbouw te geleiden en een visuele opdeling van grotere gevellengtes afdwingen om de bebouwing te laten aansluiten op de kleinschalige karakteristiek van de lintbebouwing.

De uitbreidingslocatie van Syngenta Seeds aan het Westeinde ligt binnen het in de Provinciale Verordening aangegeven 'Zaadveredelingsconcentratiegebied' (Seed Valley). Nieuwvestiging is uitsluitend mogelijk binnen een zaadveredelingsconcentratiegebied en mogen op die plek door een bestemmingsplan niet onmogelijk worden gemaakt.

Dit deel van Noord-Holland is aangemerkt als gebied voor grootschalige landbouw. Hier is ruimte voor schaalvergroting, structuurverbetering en (mondiaal) concurrerende productielandbouw. Ruimtelijke clustering van sectoren leidt tot economische en landschappelijke voordelen. Agrarische bouwblokken groter dan 2 ha zijn in deze zone voor volwaardige agrarische bedrijven mogelijk met een ontheffing van Gedeputeerde Staten. Aan zaadveredelingsbedrijven worden geen maximum maten gegeven.

Afbeelding 4: Kaart Landbouwclusters Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.



3.3.3. Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010-2015

Op 16 november 2009 is het Provinciaal Waterplan Noord-Holland 2010 – 2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren' door provinciale staten vastgesteld. Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders nemen hoogheemraadschappen, waterleidingbedrijven en gemeenten maatregelen om inwoners te beschermen tegen wateroverlast, de kwaliteit van het water te verbeteren en te zorgen voor voldoende water aan- en afvoer.

De strategische waterdoelen zijn het samen met:

- waterschappen en Rijkswaterstaat waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's;
- waterschappen, gemeenten en Rijkswaterstaat zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid;
- gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en drinkwaterbedrijven zorgen voor schoon en voldoende water.
- gemeenten, waterschappen en belanghebbenden zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem.

Een belangrijk middel voor het realiseren van deze waterdoelen is het via integrale gebiedsontwikkeling pro-actief zoeken naar kansrijke combinaties met veiligheid, economie, recreatie, landbouw, milieu, landschap, cultuur en natuur. Het Waterplan heeft voor de ruimtelijke aspec-

ten de status van een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening. In het Waterplan staan de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid. Alle ruimtelijke opgaven uit het Waterplan zijn integraal afgewogen bij de vaststelling van de Structuurvisie.

Bij dit Waterplan hebben zijn vier uitgangspunten gehanteerd Klimaatbestendig waterbeheer, Water medesturend in de ruimte, Centraal wat moet, decentraal wat kan en Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

3.3.4. Waterbeheersplan 4

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft op 14 oktober 2009 in het "Waterbeheersplan 2010-2015 Van veilige dijken tot schoon water." (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Bij elkaar gaat het om een oppervlak van ongeveer 12.000 hectare water in Noord-Holland ten noorden van het Noordzeekanaal.

De agenda van het Hoogheemraadschap wordt de komende tijd sterk bepaald door de klimaatverandering. Deze verandering heeft direct invloed op de kerntaken. Er moet geanticipeerd worden op de voorspelde extra wateroverlast, droogte en het verhoogde overstromingsrisico. Het hoogheemraadschap wil met de klimaatverandering toekomstbewust omgaan.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

- Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
- De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
- Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.
- Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De komende jaren versterkt het hoogheemraadschap veel dijken langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook realiseert het hoogheemraadschap extra ruimte voor water, past gemalen aan en verbreedt en automatiseert veel stuwen. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied van het hoogheemraadschap, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten

verbeteren, zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

3.3.5. Provinciaal archeologisch beleid

Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland richt zich op het leesbaar houden van de ontstaansgeschiedenis van de provincie. De provincie is voorstander van het bewaren van het erfgoed in de bodem (in situ). Om het behoud in de bodem van zoveel mogelijk archeologische waarden te waarborgen, zal de provincie in zowel haar eigen ruimtelijke plannen als in de plannen die zijn toetst het behoud als afwegingscriterium mee laten wegen.

De meeste archeologische vindplaatsen zijn onbekend, omdat ze onder het maaiveld verborgen liggen. Om te voorkomen dat de waardevolle informatie verloren gaat, moeten deze overblijfselen zo vroeg mogelijk in de planontwikkeling door een archeologisch vooronderzoek worden gelokaliseerd en gewaardeerd. Bij toetsing wordt nagegaan of bij de planvorming voldoende archeologisch vooronderzoek is verricht op basis waarvan een afgewogen besluit kan worden genomen.

Wanneer behoud niet mogelijk is, wordt allereerst vastgesteld of de aantasting onvermijdelijk wordt geacht. Er moet een zwaarwegend maatschappelijk belang in het geding zijn, wil de aantasting als onvermijdelijk worden aangemerkt.

Ook moet worden vastgesteld dat er redelijkerwijs geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn. Indien de aantasting onvermijdelijk dient de informatie van het bodemarchief te worden veiliggesteld door middel van een wetenschappelijk verantwoord onderzoek, uitgevoerd volgens algemeen geldende normen/richtlijnen KNA.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Stadsvisie Enkhuizen 2030

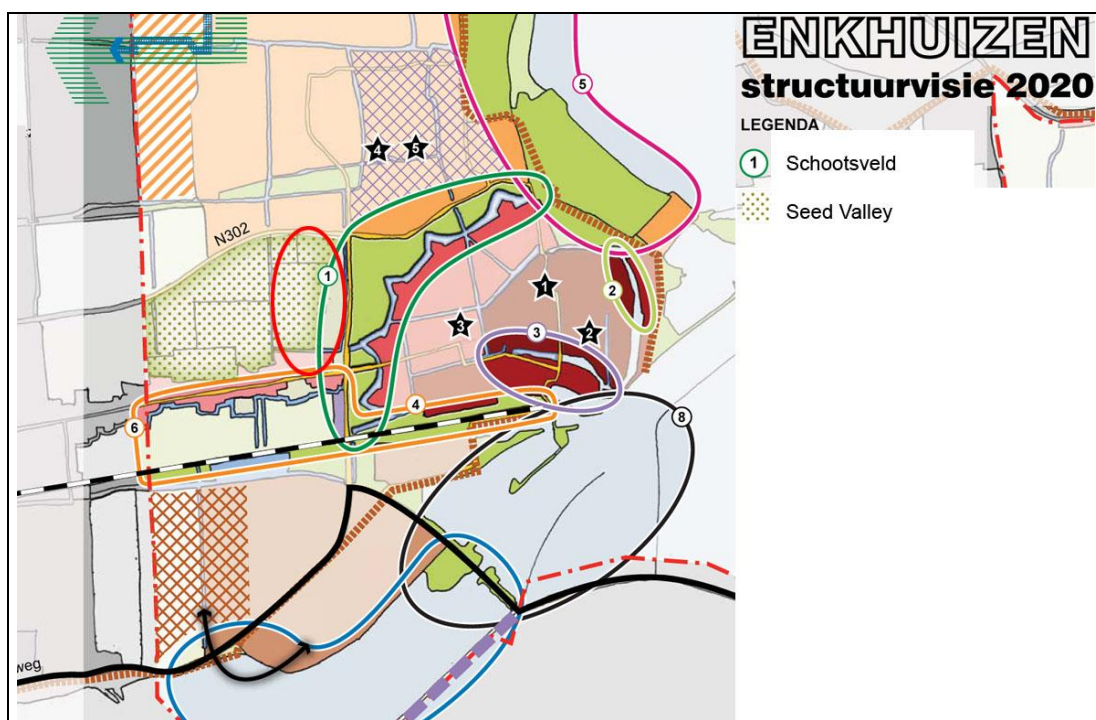
De Stadsvisie Enkhuizen 2030 Enkhuizen met als ondertitel: Gastvrije haven en historisch glorie is op 2 december 2009 door de gemeenteraad van Enkhuizen vastgesteld. De Stadsvisie Enkhuizen 2030 bestaat uit drie delen. Deel I beschrijft de Identiteit van Enkhuizen in 2030: Gastvrije haven en historische glorie, deel II omvat richtinggevende uitspraken. Deel III is de Uitwerking tot 2020: Structuurvisie Enkhuizen.

Volgens Deel I van de Stadsvisie is Enkhuizen in 2030 modern met een zichtbaar rijke geschiedenis als waterstad. Een functionele en overzichtelijke stad, door slimme zonering van gerichte gebieden voor toerisme, wonen en werken. De stad is charmant en de sfeer ontspannen. Door promotie, acties en andere creatieve marketing staat Enkhuizen op de kaart. De vele bezoekers omschrijven het hart van de stad als 'sociaal' en 'knus', terwijl het buitengebied 'levendig' en 'ondernemend' is. Drie pijlers vormen de basis voor het Enkhuizen van 2030. Een uniek historisch hart, toerisme én Seed Valley. Onmiskenbaar is ook hoe sociaal sterk Enkhuizen is: betrokken en toegankelijk. Voor Seed Valley geldt meer specifiek dat het de trots van de Enkhu-

zer economie is. Het internationale centrum voor de veredeling van voedingsgewassen en bloemen is verankerd in de maatschappij. Het kennisinstituut en de leerstoel dragen bij aan de identiteit en de naamsbekendheid van de stad.

Deel III omvat de structuurvisie. De Structuurvisie Enkhuisen 2020 vloeit voort uit en is een uitwerking van de Stadsvisie Enkhuisen 2030, die op haar beurt weer voortvloeit uit de keuzes die gemaakt zijn in het participatietraject, dat in 2008 en 2009 is afgelegd. De Structuurvisie beperkt zich tot het ruimtelijke beleid en heeft de opzet van een beleidsplan. De Structuurvisie Enkhuisen 2020 is samengesteld uit de ruimtelijke gevolgen van de Stadsvisie 2030, het 'overgebleven' beleid van het Structuurplan 2004 (zie paragraaf 3.4.2) en andere beleidsplannen, inzichten in veranderend grondgebruik en inzichten in de gevolgen daarvan voor de omgeving en het verkeer. De Structuurvisie Enkhuisen 2020 heeft betrekking op ruimtevragen, accommodaties, transformaties en verbindingen. Het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan behoort tot het deelgebied West - wonen en agrotechnologie. Geconstateerd wordt dat de woningbouwlocatie Westeinde- Zuid, dichtbij het station Bovenkarspel Flora, nog niet is gerealiseerd en dat ten noorden hiervan Seed Valley, zaad- en plantveredeling-technologie, al wel tot ontwikkeling is gekomen.

Afbeelding 5: Fragment Structuurvisie 2020.



Een groot deel van de binnenstad van Enkhuisen, alsmede het gehele Schootsveld, is onderdeel van het beschermd stadsgezicht. Op de kaart van de Structuurvisie wordt gesuggereerd dat een deel van het terrein van Syngenta tot het schootsveld behoort. Uit de aanwijzingskaart

van het beschermd stadsgezicht blijkt echter dat de begrenzing van het beschermd stadsgezicht wordt gevormd door de Randweg.

In de Richtinggevende uitspraken Stadsvisie 2030 ten aanzien van het onderwerp 'Economie' staat onder meer aangegeven dat er in Enkhuizen streeft naar een vitale economische structuur die gebaseerd is op meerdere sectoren en waarbij wordt ingezet op het doorontwikkelen van Seed Valley.

Aan de westzijde van Enkhuizen zal een herschikking van functies plaatsvinden, waarbij twee doelen gerealiseerd worden: Seed Valley en wonen in Westeinde-Zuid. De herschikking van de hoogwaardige zaadteeltbedrijven aan het Westeinde aan de noordzijde van de weg (veelal aangeduid als Seed Valley) kan leiden tot het ontstaan van een agrotechnologisch cluster. Gezien het hoogwaardige karakter van de werkgelegenheid, wil Enkhuizen deze economische ontwikkeling stimuleren. Tegelijkertijd is het ook een kwetsbaar gebied. Voor de ontwikkeling van dit gebied is het formuleren van de ruimtelijke uitgangspunten dan ook erg belangrijk om een hoge ruimtelijke kwaliteit te creëren en nadrukkelijk aandacht te vragen voor de ruimtelijke inpasbaarheid. Doel is het creëren van een hoogwaardige uitstraling aan het Westeinde. Eén van de aandachtspunten is de landschappelijke kwaliteit van de randen van het gebied. Belangrijke randvoorwaarden voor de ruimtelijke inpassing zijn in ieder geval:

- het behoud van het profiel van het Westeinde;
- inpassing van de grote sloten in de polder;
- een zorgvuldige vormgeving en inpassing van de zuidelijke rand;
- agrarische gebruiksmogelijkheden van de resterende open ruimte.

De gemeente zal de randvoorwaarden nader uitwerken.

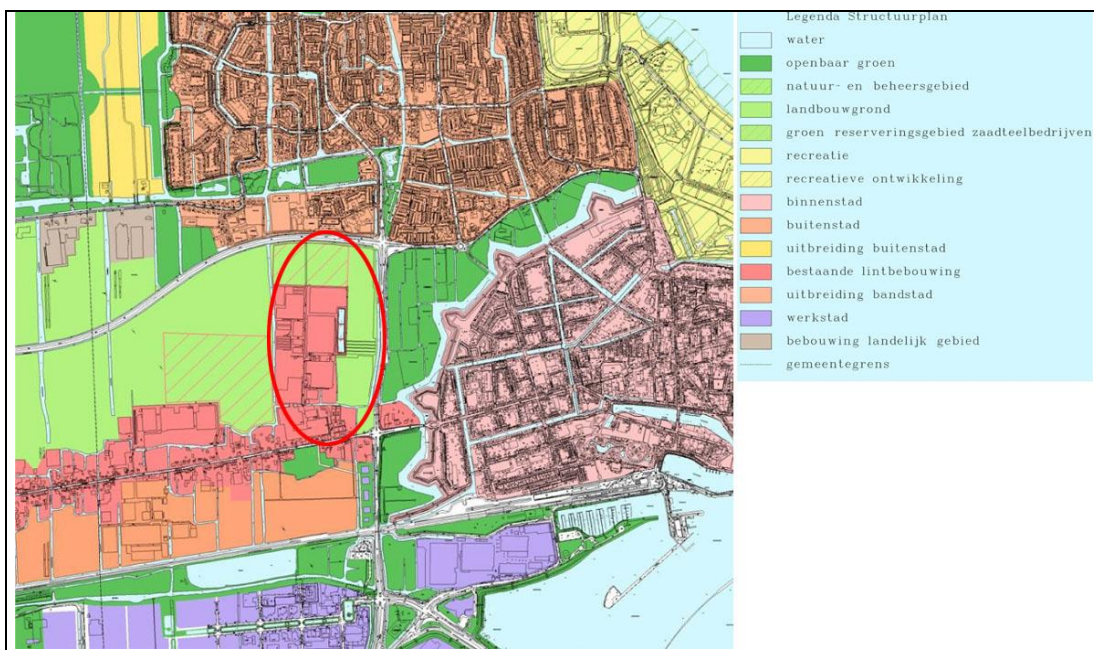
In de uitvoeringsagenda is aangegeven dat gemeente en bedrijfsleven op basis van een Ontwikkelingsplan Seed Valley gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en herschikking van hoogwaardige zaadteeltbedrijven aan het Westeinde.

3.4.2. Structuurplan Enkhuizen

Op 2 november 2004 is het Structuurplan Enkhuizen door de gemeenteraad vastgesteld. Deze is inmiddels vervangen door de Stadsvisie Enkhuizen (zie paragraaf 3.4.1). Omdat in de Stadsvisie wordt verwezen naar beleid uit het Structuurplan Enkhuizen uit 2004, wordt dit structuurplan in deze paragraaf beknopt samengevat.

Het doel van het Structuurplan Enkhuizen is de ruimtelijke opgaven voor de toekomst te formuleren en daarbij een doorkijk te geven naar de langere termijn. In het Structuurplan wordt een samenhangend geheel van beleidslijnen betreffende de ruimtelijke structuur en de toekomst van de gemeente uitgewerkt. Zoals elk beleid permanent aangepast dient te worden aan de veranderingen in de realiteit, zo moet ook het ruimtelijk beleid een dynamisch karakter vertonen. Het nieuwe Structuurplan biedt daarom een realistisch toekomstperspectief op basis van maatschappelijke trends en ontwikkelingen en de nodige flexibiliteit om efficiënt in te spelen op onzekerheden in de toekomst.

Afbeelding 6: Fragment Structuurplankaart.



Aan het Westeinde in Enkhuizen is een belangrijk zaadteeltcomplex gelegen. Dit zaadteeltcomplex is concurrerend op de internationale markt en heeft een hoog innovatief vermogen. Deze functies zijn hier reeds decennia aanwezig en, met hun hoog gekwalificeerde werkgelegenheid, zeer belangrijk voor de regio. Daarom is het uitermate belangrijk om de zaadbedrijven in Enkhuizen te behouden en te versterken. De toekomst van de zaadindustrie was ten tijde van de vervaardiging van het structuurplan enigszins onzeker vanwege onder andere veranderingen in de bedrijfsvoering en overname door multinationals. Inmiddels is het tij gekeerd. Op dit moment zijn er zeer gunstige perspectieven voor de sector. Dit blijkt onder meer uit de groei van de activiteiten van diverse bedrijven.

Op de structuurplankaart is de bebouwing van Syngenta aangegeven als 'Bestaande lintbebouwing'. De gronden ten oosten daarvan zijn aangeduid als 'landbouwgrond', het perceelgedeelte aan de noordzijde als 'groen reserveringsgebied zaadteeltbedrijven'.

3.4.3. Vigerend bestemmingsplan

Ten tijde van de vervaardiging van het voorontwerpbestemmingsplan Syngenta geldt voor het Westeinde geldt het verouderde "Uitbreidingsplan in Hoofdlijnen" dat is vastgesteld op 17 maart 1953. Het gebied is volgens dat plan bestemd voor agrarische doeleinden en langs het Westeinde voor een beperkte woonbebouwing. De gronden van het projectgebied liggen in dit "Uitbreidingsplan in Hoofdlijnen" in agrarisch gebied. Het zaadtechnologiebedrijf is in dit bestemmingsplan niet als zodanig bestemd. De bestaande bedrijfsgebouwen zijn door middel van vrijstellingen gerealiseerd.

Afbeelding 7: Fragment Uitbreidingsplan in hoofdlijnen.



3.4.4. Visiedocument Westeinde

De gemeente Enkhuizen heeft het Visiedocument Westeinde (concept, 23 april 2012) opgesteld dat onder meer dient als leidraad om nieuwe plannen ruimtelijk te kunnen toetsen. Het gemeentebestuur streeft daarbij naar een hoogwaardige uitstraling aan het Westeinde.

Bij de vervaardiging van het Visiedocument is aangesloten bij de terminologie uit de PRSV (zie paragraaf 3.3.2). Om aan het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' concrete inhoud te geven, heeft de provincie het begrip belevingswaarde (cultureel besef, diversiteit, menselijke maat en leesbaarheid van cultuurhistorie) in haar ruimtelijke beleid 'vertaald' naar bebouwingskarakteristieken, landschappelijke inpassing, differentiatie en ruimtelijke verscheidenheid van nieuwe ontwikkelingen. De Provincie omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: de aardkundige waarden, archeologische waarden en tijdsdiepte (tezamen 'Ondergrond'), historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid (tezamen 'Landschaps-DNA') en de bestaande dorpsstructuur ('Dorps-DNA').

Om die kernkwaliteiten voor het Westeinde te bepalen is het gebied geanalyseerd. De voornaamste uitkomsten van die analyse zijn in afbeelding 8 en afbeelding 9 samengevat.

Afbeelding 8: Kernkwaliteiten Landschappelijk-DNA.**Ondergrond:**

- Voormalig getijdengebied, microreliëf in het landschap

Historische structuurlijnen:

- Langgerekt lintdorp in het open Westfriesse landschap
- Historische slotenpatroon en waterkering: Westfriesse Omringdijk
- Historische lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen

Openheid

- Kleinschalige zeekleipolder, landschap met een halfopen karakter
- Lange zichtlijnen via historische slotenpatroon haaks op het lint

Afbeelding 9: Kernkwaliteiten Dorps-DNA.**Het Westeinde is karakteristieke lintbebouwing:**

- Lineaire dorpsstructuur, weg is de ruimtelijke structuurdrager
- Bebouwing is georiënteerd op de structuurdrager
- Rafelige overgang lintbebouwing naar achterland
- Vanuit de lintbebouwing doorzichten naar het omringende landschap
- Kleinschalige bebouwing (woningen) direct aan de weg, stenige beeld, grotere elementen hierachter

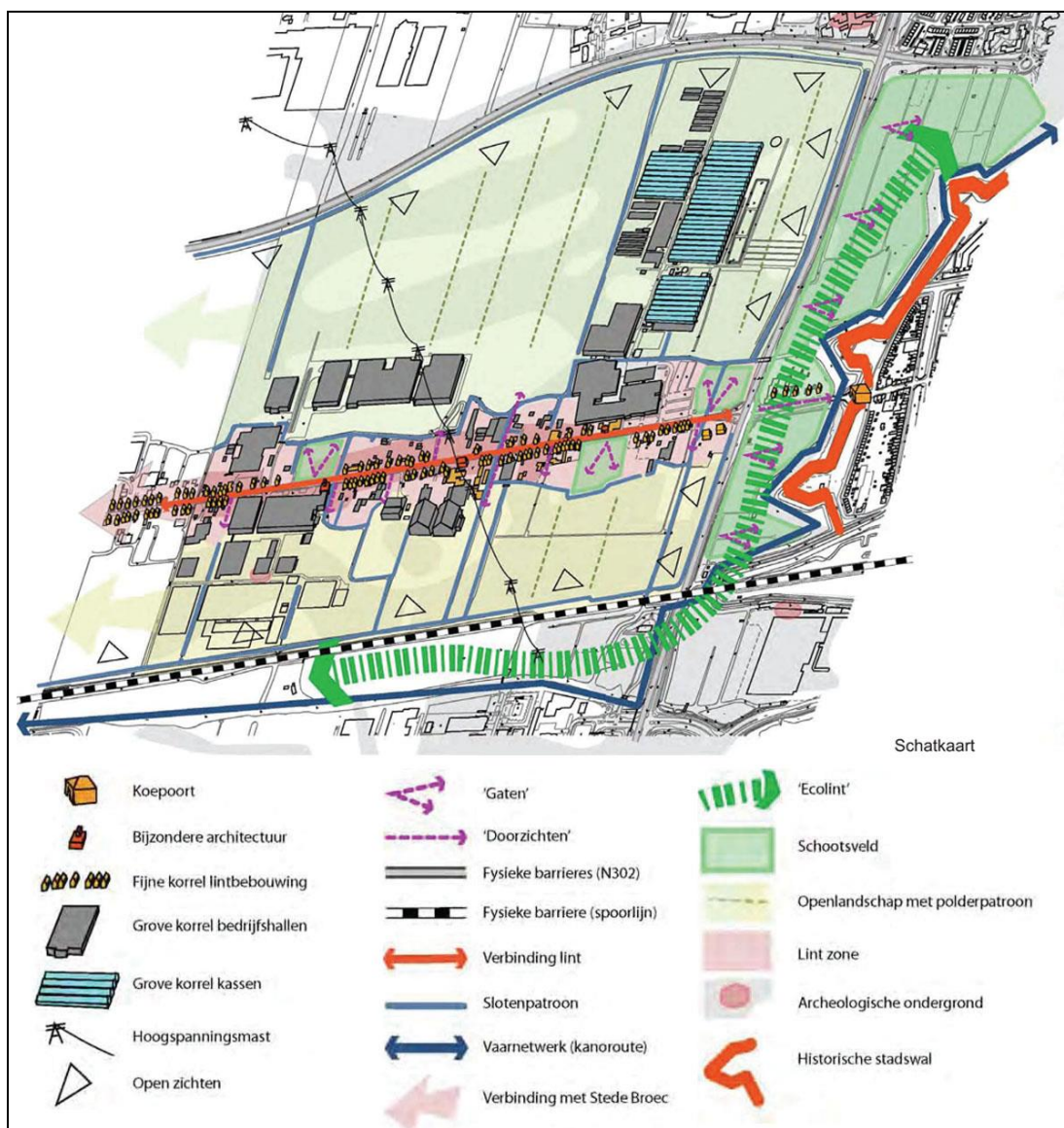
Cultuurhistorische objecten:

- Karakteristieke stolpboerderijen verklappen de agrarische oorsprong
- Enkele representatieve kantoorgebouwen van zaadbedrijven uit het eind van de 19e, begin van de 20e eeuw

Afbeelding 10: Het lint.

Vervolgens is deze analyse vertaald in een zogenaamde schatkaart (zie afbeelding 11) waarin de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt gedefinieerd.

Afbeelding 11: Schatkaart.



Op basis van de schatkaart zijn 10 punten geformuleerd om de kwaliteiten van het gebied te borgen dan wel te versterken (zie afbeelding 12). Voor de planontwikkeling van Syngenta zijn daarbij de hieronder cursief aangegeven punten van belang:

1. *Ontlasten lint / verminderen verkeersdruk*
2. *Nieuwe ontsluitingsroute*
3. *Herstel- en verbeteringskansen Westeinde*

4. Doortrekken voerten achter het lint
5. Behoud/versterken zichtlijnen over N-Z poldersloten
6. Doorvaarbaarheid handhaven/verbeteren
7. Strategische situering Campus Seed Valley
8. Uitstraling: voorkanten gericht naar ontsluitingsweg
9. Gevarieerde en representatieve (buiten-)rand
10. Woonlocatie nabij het station

Afbeelding 12: Voorwaarden en kansen om de kwaliteiten van het gebied te borgen dan wel te versterken.



Voor Syngenta zijn deze aandachtspunten voor de kwaliteitsborging verder uitgewerkt in een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de ontsluiting voor personenwagens zo dicht mogelijk bij de Randweg te situeren (1), langs het Westeinde uitsluitend lintbebouwing mogelijk te maken (3), de afstand van de bouwvlakken tot de poldersloten (4, 5) en de voerten de bestemming "Water" te geven. De Zandsloot wordt doorvaarbaar richting de brug in het Westeinde (6). Het realiseren van gevarieerde buitenranden is een uitvoe-

ringsaspect, dat te zijner tijd door inrichtingsmaatregelen van de noord- en de oostrand zal worden bewerkstelligd.

3.5. Conclusie

De ontwikkellocatie valt binnen het gebied dat de gemeente Enkhuizen beleidsmatig heeft aangewezen voor de verdere ontwikkeling van de zaadteeltbedrijven ('SeedValley').

Ook het provinciaal beleid staat de uitbreiding van Syngenta Seeds niet in de weg.

4. Haalbaarheid van het plan

4.1. Bodemonderzoek

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek² verricht. Daarbij is specifieke aandacht uitgegaan naar de verontreiniging met minerale olie, de puinhoudende grond en de chemicaliënopslag.

Minerale olie

In de meest verdachte grond is in één boring een matige verontreiniging met minerale olie geconstateerd. In de overige drie onderzochte grond(meng)monsters zijn geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen.

In het grondwater uit de peilbuizen zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, benzeen, naptaleen en som xylenen aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

De verontreinigingen met minerale olieproducten in de grond en in het grondwater kunnen worden verklaard door de in het verleden aanwezige ondergrondse tanks en afleverpomp.

De hypothese dat in de grond en in het grondwater onder de bebouwing verontreiniging met minerale olie producten aanwezig zijn, wordt derhalve in het onderzoek bevestigd. De verontreinigingen zijn ten opzichte van de geconstateerde gehalten en concentraties uit 1997/1999 afgenomen. Waarschijnlijk hebben natuurlijke afbraakprocessen de verontreinigingen met minerale olie producten doen afnemen

Puinhoudende grond

In de puinhoudende grond uit de twee boringen zijn lichte verontreinigingen met cadmium, lood en zink geconstateerd. De licht verhoogde gehalten van zware metalen in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond. In puinhoudende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.

² Landview BV, Bodemonderzoek Westeinde 62 te Enkhuizen, Rapportnummer 2011346, Hoorn, 26 mei 2011

Op de locatie was geen maaiveldinspectie naar asbest mogelijk, aangezien de locatie inpandig is verhard met beton en uitpandig is verhard met klinkers. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal in de opgeboorde puinhoudende grond aangetroffen. Aangezien de boringen met een Edelmanboor (diameter 12 cm) zijn verricht, is deze informatie slechts indicatief.

Er is één mengmonster van de puinhoudende grond samengesteld en door het laboratorium onderzocht. De totale gewogen concentratie aan asbest in de grond is <1,8 mg/kg ds. De interventiewaarde van 100 mg/kg ds wordt niet overschreden of benaderd. Op basis van de nu bekende gegevens is de grond op de locatie 'asbestvrij'. Aangetekend moet worden dat de monsternamen van de grond niet conform de NEN 5707 is uitgevoerd en de hoeveelheid onderzochte grond niet voldoet aan de norm van de NEN 5707. De resultaten van het uitgevoerde asbestonderzoek zijn dan ook indicatief, de analyseresultaten geven echter een goede indicatie van de verontreinigingssituatie met asbest.

Naar de toepassingsmogelijkheden van de aanwezige puinverharding in de ondergrond ter plaatse één van de boringen is geen onderzoek uitgevoerd, aangezien het geen bodem betreft.

Chemicaliënopslag

Ter plaatse van de chemicaliënopslag is een peilbuis geplaatst. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium geconstateerd. De overige onderzochte parameters zijn niet boven de detectielimiet aangetroffen.

In Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties barium geconstateerd waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

Aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de verontreinigingssituatie ter plaatse van de verontreiniging met minerale olie, onder de bestaande bebouwing, en ter plaatse van de chemicaliënopslag voldoende vastgelegd.. Daarnaast zijn in de puinhoudende grond hooguit lichte verontreinigingen met zware metalen geconstateerd. In het grondwater ter plaatse van de chemicaliënopslag is hooguit een lichte verontreiniging met barium geconstateerd. In de grond is hooguit een matige verontreiniging met minerale olie geconstateerd, voor het overige zijn hooguit lichte verontreinigingen in de grond en in het grondwater geconstateerd. De interventiewaarde wordt niet overschreden waardoor op de onderzochte locaties geen sprake is een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De aangetroffen verontreinigingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek in dit stadium geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde bedrijfsmatige gebruik.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

De uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente. Bodemonderzoek dient in principe na eventuele sloop van opstallen plaats te vinden. Het bevoegd gezag kan, voor het verlenen van een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aanvullend (asbest)onderzoek eisen na sloop van de bebouwing. Dit om na te gaan of onder de (voormalige) bebouwing afwijkend bodemmateriaal aanwezig is.

Bij de toekomstige werkzaamheden kan het nodig zijn om graafwerkzaamheden te verrichten. Geadviseerd wordt om voor het graafwerk in de met minerale olie producten verontreinigde en ruikende grond een plan van aanpak te laten opstellen en dit te laten beoordelen door de Milieudienst Westfriesland, zodat deze grond op gecontroleerde wijze kan worden afgegraven, getransporteerd en gestort op een daartoe geschikte locatie.

Ter plaatse van de bestaande verwarmingsketel en de toekomstige verwarmingsketel kon geen bodemonderzoek worden uitgevoerd, vanwege de vele kabels en leidingen die ter plaatse aanwezig zijn. Het bleek niet veilig om bodemonderzoek te verrichten, zolang deze locatie in gebruik is. Het bodemonderzoek voor de nul- en eindsituatie wordt in een later uitgevoerd.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In het plangebied heeft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek³ plaatsgevonden. Op basis van het bureauonderzoek werd de volgende gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied is gelegen in een vlakte van getijafzettingen. Als gevolg van differentieële inklinking van de verschillende afzettingen vond een omkering van het reliëf plaats en

³ ADC ArcheoProjecten, Westeinde 62, Enkhuizen (gemeente Enkhuizen) Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 2645, Amersfoort, 27 juli 2011

kwamen de voormalige kreken als ruggen in het landschap te liggen. Opgravingen in de omgeving van Enkhuizen, onder meer in 'Kadijken' en 'Het Valkje', hebben aangetoond dat in de Bronstijd bewoning plaatsvond op de oeverwallen van de kreken en de flanken hiervan. Ook losse vondsten, die in en rond het plangebied zijn aangetroffen duiden op bewoning in deze periode.

In de periode na 1400 voor Chr. ontstond een uitgestrekt veenmoeras en de kreekruigen raakten bedekt met veen. Vermoedelijk vond in de IJzertijd op de hoger gelegen, goed ontwaterde veenkussens bewoning plaats. In de Middeleeuwen werd het veen op grote schaal afgegraven. Het eeuwenlange agrarische gebruik leidde tot oxidatie van het veen, waardoor het vrijwel geheel verdwenen is. Archeologische resten uit de periode IJzertijd – Vroege Middeleeuwen zijn daarom niet te verwachten. Ter plaatse van bewoninglinten is het veen soms bewaard gebleven. Hier kunnen archeologische resten uit de periode IJzertijd – Middeleeuwen nog wel aanwezig zijn.

De zuidrand van het plangebied maakt deel uit van het bewoningsslint van Westwoud – Hoogkarspel – Lutjebroek – Groote Broek – Bovenkarspel – Enkhuizen. De oorsprong hiervan gaat terug tot in de Late-Middeleeuwen. In deze zone kunnen ophogingspakketten worden aangetroffen. Hierin kunnen resten van funderingen van oude gebouwen, beerputten, waterputten en erfgreppels aanwezig zijn. Ook onderliggende sporen kunnen bewaard zijn gebleven.

Bij de aanleg van de huidige bedrijfsgebouwen en ondergrondse infrastructuur zullen ondiepe archeologische resten sterk verstoord dan wel vernietigd zijn. Verder dient rekening te worden gehouden met bodemingrepen in het kader van de ruilverkaveling, die halverwege de jaren '70 is uitgevoerd. Het feit dat een gebied is geëgaliseerd, betekent niet altijd dat alle eventueel aanwezige archeologische waarden zijn verstoord. Dieper gelegen sporen zoals greppels, sloten, waterkuilen en dergelijke kunnen namelijk nog bewaard zijn gebleven. Anderzijds is het ook mogelijk dat archeologische lagen in de voormalig lagere delen zijn afgedekt en dus dieper zijn komen te liggen.

Teneinde deze verwachting te toetsen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. In overeenstemming met het bureauonderzoek bestaat de natuurlijke ondergrond van het plangebied uit kwelderafzettingen (Laagpakket van Wormer binnen de Naaldwijk Formatie). Deze afzettingen worden aan de bovenkant scherp begrensd door een dik pakket humeuze klei. Het zuidelijk deel van het plangebied maakt deel uit van een bewoninglint. Hier is op de kwelderafzettingen plaatselijk een dunne laag 'restveen' aangetroffen, die op zijn beurt wordt afgedekt door een ophogingspakket.

De zeer scherpe overgang tussen de natuurlijke ondergrond en de bovengrond en de afwezigheid van vegetatiehorizonten en ontkalkte kwelderafzettingen worden gezien als aanwijzingen dat het gebied is afgegraven en/of geëgaliseerd. Mogelijk werd hierbij de humeuze bovengrond verwijderd, werden daarna de percelen geëgaliseerd en eventueel sloten gedempt en werd tenslotte de humeuze grond weer opgebracht. Bekend is dat in de jaren '70 in het gebied in het

kader van de ruilverkaveling op grote schaal grondverzet heeft plaats gevonden. Of en in welke mate dit in het plangebied heeft plaatsgevonden, kan met een booronderzoek niet vastgesteld worden. Op basis van een globale schatting is tenminste 45 tot 65 cm van het oorspronkelijke bodemprofiel verdwenen. Ondiepe grondsporen zullen daarom niet meer aanwezig zullen zijn. Diepere sporen kunnen nog wel aanwezig zijn. Het meest kansrijk zijn in dit opzicht de sterk zandige en siltige kleiafzettingen, die in een groot aantal boringen zijn aangetroffen. De resultaten van dit booronderzoek kunnen hier echter geen uitsluitsel over geven.

Aan de zuidrand van het plangebied is plaatselijk een ophogingspakket aangetroffen, dat gerelateerd is aan het bewoningslint langs het Westeinde. Gezien de aanwezigheid van recent puin is dit pakket door latere bouwactiviteiten grotendeels vergraven. De kans op intacte resten uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd is daarom klein. Dieper gelegen resten kunnen nog wel aanwezig zijn. Ook kan het prehistorische niveau onder de ophoging nog intact zijn.

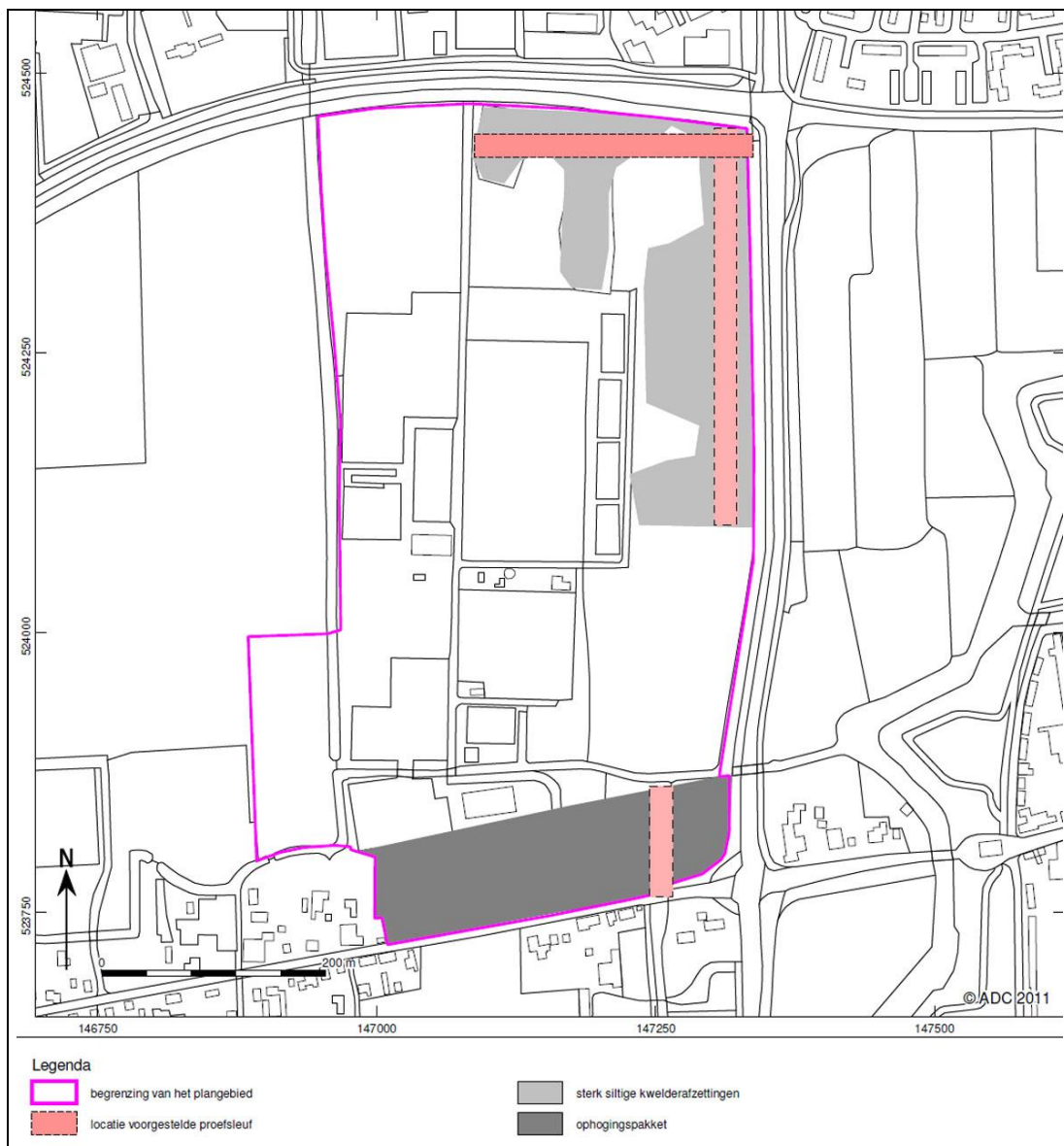
Verschillende delen van het plangebied konden als gevolg van de aanwezigheid van gebouwen en ondergrondse infrastructuur niet onderzocht worden. Aangenomen wordt dat bij de aanleg van de fundering en het graven van leidingsleuven de ondergrond sterk verstoord is. Eventueel grondsporen zullen daarom slechts fragmentarisch aanwezig zijn en een beperkte informatie-waarde hebben.

Geadviseerd wordt om in het plangebied een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P), teneinde de aan- of afwezigheid van grondsporen vast te stellen. Het betreft de aanleg van in eerste instantie drie proefsleuven (zie afbeelding 13):

- één noord-zuid in het noordoostelijk deel van het plangebied en één oost-west in het noordelijk deel met als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden uit de Bronstijd;
- één noord-zuid in het zuidelijk deel van het plangebied moet als doel het vaststellen van de aan- of afwezigheid van archeologische waarden uit de (post-)Middeleeuwen.

Indien daadwerkelijk grondsporen worden aangetroffen, dient het proefsleuvenonderzoek te worden uitgebreid. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

Afbeelding 13: Locatie proefsleuven.

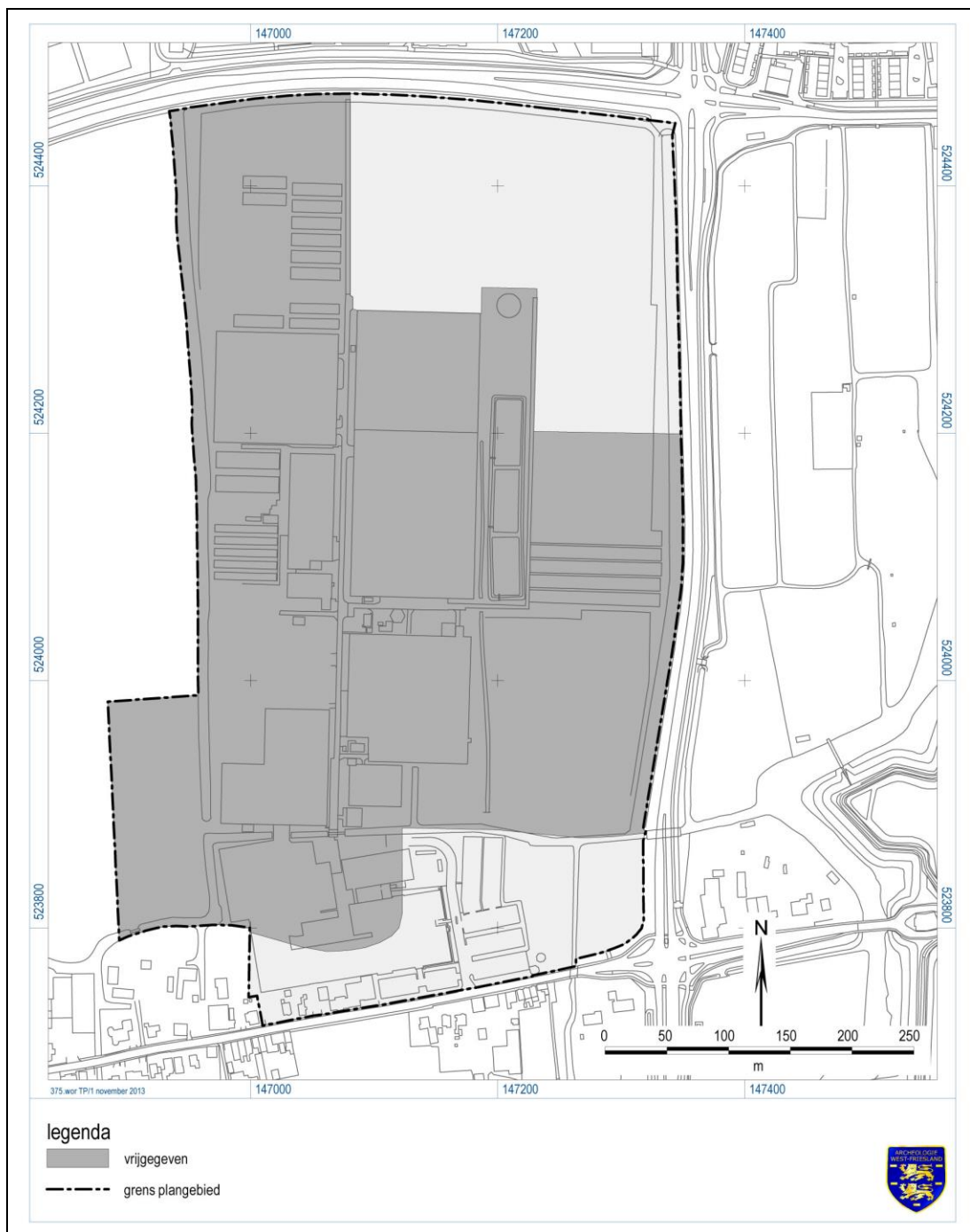


In oktober 2013 is een eerste proefsleuf gegraven. De rapportage van dit onderzoek is weliswaar nog niet afgerond, maar op grond van de aangetroffen vondsten in deze proefsleuf is een groot deel van het terrein van Syngenta door de Archeologiedienst West-Friesland vrijgegeven (zie afbeelding 14). In een volgende versie van dit bestemmingsplan zal een samenvatting van de rapportage worden verwerkt.

Het graven van proefsleuven voor de overige plandelen tijdens de bedrijfsvoering in de proefvelden is geen optie voor Syngenta. Derhalve is in het bestemmingsplan een dubbelbestem-

ming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Deze bestemming is opgenomen om de ter plaatse geconstateerde archeologische waarden te beschermen.

Afbeelding 14: Vrijgegeven plandelen voor archeologie.



Tenslotte is door Syngenta toegezegd dat graafwerkzaamheden buiten de gebieden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" vooraf worden gemeld, zodat Archeologie West-Friesland deze kan monitoren.

4.3. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan (in dit geval de gemeente) moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Keur

Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De keur van het hoogheemraadschap is hier van toepassing. Voor werken nabij waterlopen en waterkeringen gelden gebods- en verbodsbepalingen waar door middel van een keurontheffing toestemming voor kan worden verleend.

Bestaande situatie

Het projectgebied ligt aan de westkant van Enkhuizen, ten westen van de Randweg en noorden van het Westeinde en aan de zuidzijde van de Drechterlandseweg. Het projectgebied ligt in de polder het Grootslag waar voor deze locatie een waterpeil van respectievelijk NAP-3,10 meter voor het noordelijk deel en NAP-2,40 meter voor het zuidelijk deel wordt gehandhaafd. De maaiveldhoogte van het plangebied ligt op circa NAP -1,30 meter waardoor de drooglegging varieert van circa -1,10 meter tot -1,80 meter. Het projectgebied bevindt zich niet binnen de keurzone van een waterkering.

Ten oosten grenst het gebied aan de Zandsloot en aan de westzijde de Kapellesloot. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door de berm-sloot van de Drechterlandseweg en aan de zuidzijde aan het Westeinde.

De oppervlakte van het totale projectgebied bedraagt 266.310 m² met een huidig bebouwd oppervlak van 84.869 m² (circa 32% bebouwd).

In de huidige situatie wordt het afstromend hemelwater van schone oppervlakken afgevoerd naar de bassins waarin hemelwater wordt opgeslagen ten behoeve van de bevoeiing van de kassen. Ten gevolge hiervan wordt in principe weinig tot geen hemelwater direct naar het oppervlakte water afgevoerd. Echter het in het kader van de waterhuishouding wordt uitgegaan dat het afvoeren van alle hemelwater, ook van schone oppervlakken, wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Met het oog op dit uitgangspunt is een vergroting van het wateroppervlak een

vereiste. Gezien de peilgebieden waarin de uitbreidingen zich bevinden, is het uitgangspunt de uitbreiding van het benodigde wateroppervlak binnen deze peilgebieden te vinden.

Voor het NAP -3,10 meter peil is hiervoor uitgegaan van een drooglegging van 1,8 meter, een afvoercapaciteit van 18,3 mm per etmaal, een peilstijging die theoretisch eens per 25 jaar kan optreden van 0,3 meter en een grondsoort klei.

Voor het NAP -2,40 meter peil is hiervoor uitgegaan van een drooglegging van 1,1 meter, een afvoercapaciteit van 18,3 mm per etmaal, een peilstijging die theoretisch eens per 25 jaar kan optreden van 0,21 meter en een grondsoort klei.

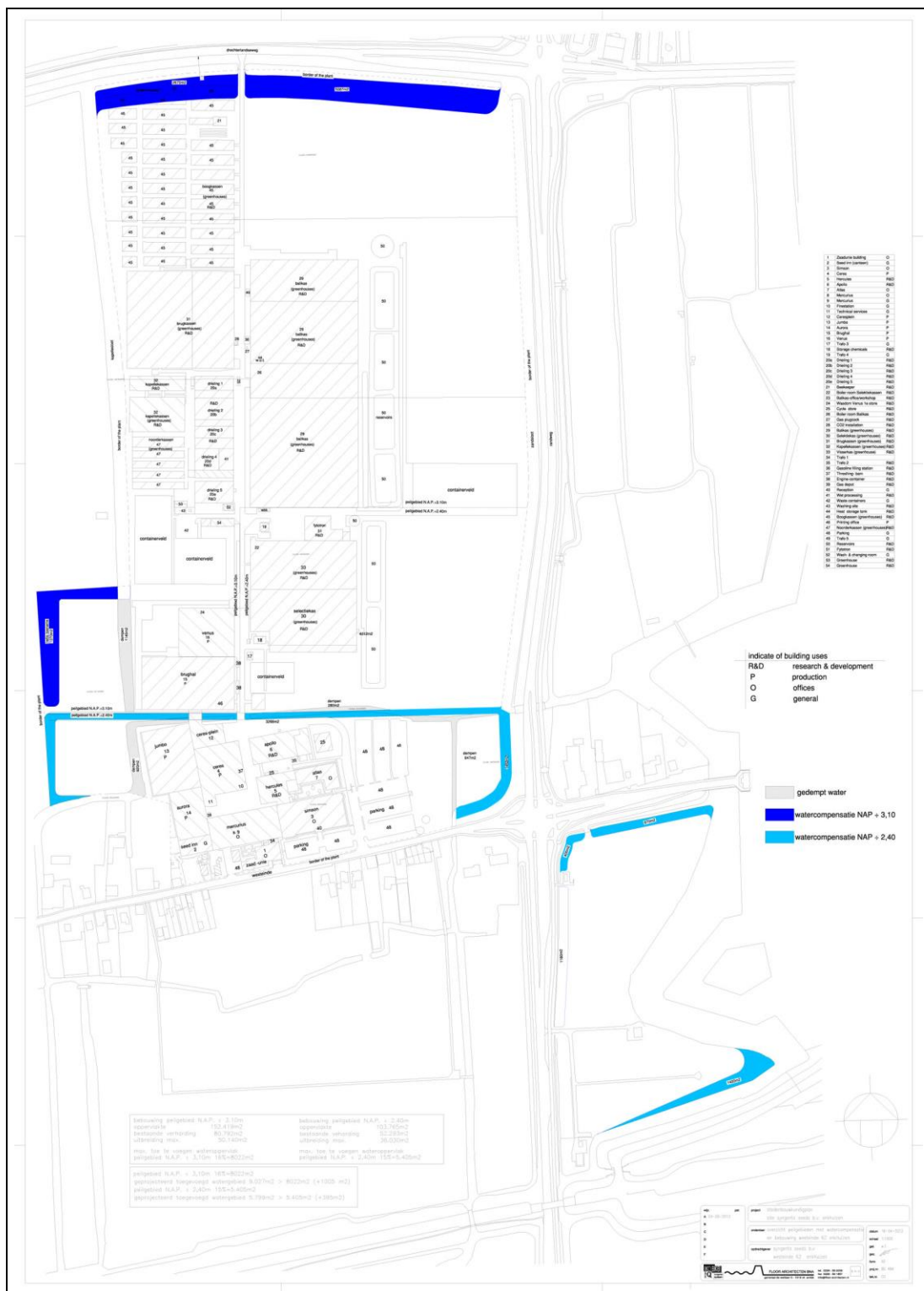
Waterkwantiteit

Volgens de watertoets dient extra verhard oppervlak gecompenseerd te worden om waterneutraal te bouwen. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als praktische ondergrens een minimale toename van de verharding van 800 m². Waterlopen die worden gedempt, moeten voor 100% worden gecompenseerd. Bij een toename van het bebouwd of verhard oppervlak geldt voor het plandeel met het plaatselijk hoge NAP-2,40 meter peil een compensatieopgave van 15%; voor het deel met het plaatselijk lage NAP-3,10 meter peil is die compensatieopgave 16%.

Met HHNK is uitvoerig overleg gevoerd over de mogelijkheden voor watercompensatie. De te verwachten toekomstige uitbreidingen zijn op dit moment niet exact vast te leggen. Wel is het wenselijk te bezien welke consequenties er op het gebied van waterhuishouding zijn te verwachten. Uitgaande van een bebouwingpercentage van 70% op de gehele locatie aan het Westeinde zou dit een toename van het verharde oppervlak met circa 101.547 m² betekenen. Aan wateroppervlak dient er dan een compensatie te worden gevonden van respectievelijk 8.706 m² in het peilgebied NAP -3.10 meter en 7.070 m² binnen het peilgebied NAP -2,40 meter. Dit betreft de compensatie die noodzakelijk is bij benutting van de maximale bouwmogelijkheden.

In het kader van de planontwikkeling zal een gedeelte primaire waterloop (poldersloot) worden gedempt. Deze demping zal voor 100% worden gecompenseerd. De peilgrens tussen NAP-2,40 en NAP-3,10 meter peil loopt in de huidige situatie direct ten westen van het te dempen gedeelte van die primaire waterloop. Na verlegging van deze sloot schuift deze peilgrens dus ook op. In het kader van de watervergunning zal duidelijk moeten worden aangegeven dat deze peilgrens zal verschuiven. Daarnaast dient in dat kader aandacht geschonken te worden aan de afwatering van het gedeelte grond op het hogere peil. Als er drainage ligt, zal deze moeten worden verwijderd of aangepast. Er mogen geen lekken ontstaan tussen beide peilen. Verder mag als gevolg van de peilverhoging geen wateroverlast ontstaan in de aangrenzende gronden.

Afbeelding 15: Watercompensatie.



Bij een integrale beoordeling van lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels spelen voor het HHNK de volgende aspecten een rol:

- het beoordelen van het rioleringsplan: Bij toepassing van een gescheiden stelsel kan straatwater direct afwateren richting het watersysteem. Autowasproducten en bestrijdingsmiddelen kunnen hierdoor in het oppervlaktewater terecht komen.
- wettelijk kader, vergunningen en meldingen: Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan. Het HHNK kan voorschriften of nadere eisen stellen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

Op basis van deze wet- en regelgeving blijft het uitgangspunt dat (nieuwe) waterlopen goed doorspoelbaar zijn. Het gebruik van uitloogbare materialen zal met het oog op de waterkwaliteit worden voorkomen.

Afvalwater

De bedrijfsuitbreiding zal zorgen voor een hoeveelheid extra afvalwater richting de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Deze lozingen vallen onder het Activiteitenbesluit. Fasegewijs zal worden bepaald hoeveel de extra afvoer wordt zodat het hoogheemraadschap hier met zijn prognoses rekening mee kan houden.

Binnen het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Het hemelwater, afkomstig van daken en schone verharde oppervlakken zal worden afgekoppeld en rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

Onderhoud watergangen

Voor nieuw stedelijk gebied is een uitgangspunt, dat varend onderhoud mogelijk moet zijn, zoals aangegeven in de "Beleidsregels Keurontheffingen 2007". Voor varend onderhoud dienen de watergangen een vrije waterbreedte van minimaal 6 meter te hebben en een minimale diepte van 1 meter. Elk maaiboottracé heeft minimaal één maaiboot-te-water-laaiplaats. Indien waterlopen smaller worden aangelegd, dient het onderhoud vanaf de kant te worden uitgevoerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de waterloopbreedte op de waterlijn ten minste 3 meter bedraagt en ten hoogste 4 meter. Aan één zijde van de sloot wordt een onderhoudspad vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek. Bij waterlijnbreedtes tussen 4 en 6 meter dient aan beide zijden van de sloot een onderhoudspad te worden vrijgehouden van ten minste 5 meter uit de insteek. In het kader van de watervergunning zullen afspraken worden vastgelegd over wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van de diverse te verbreden en nieuw te graven watergangen.

Tot slot

Uit de planvorming blijkt dat de mogelijke uitbreiding van de kassen en bedrijfspanden een substantiële toename van het verhard oppervlak betekent. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Voorgesteld wordt om aan de hand

van de deelplannen de benodigde compensatie zoals aangegeven in afbeelding 15 te bepalen en waar deze te realiseren. De benodigde compensatie voor de toename van het verhard oppervlak zal fasegewijs, gelijk aan de ontwikkeling, wordt gerealiseerd.. Hierover heeft overleg plaatsgevonden tussen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Syngenta Seeds bv en de gemeente Enkhuizen.

4.4. Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Het gebiedenbeleid van de Habitat en de Vogelrichtlijn is alsnog neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Deze aanpassing is op 1 oktober 2005 in werking getreden. Dit heeft tot gevolg dat getoetst zal moeten worden aan de Natuurbeschermingswet 1998.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de planontwikkeling is een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet⁴ uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied.

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten planten, vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de planten, vissen, amfibieën en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing is dan niet nodig.

In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli.

Uit de toetsing blijkt dat in het onderzoeksgebied beschermde vissen uit tabel 2 en 3 en vleermuizen kunnen voorkomen. Daarom is nader onderzoek⁵ naar de aanwezigheid van vissen en

⁴ Van der Goes en Groot, Syngenta Seedsterrein te Enkhuizen Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet, Alkmaar, 26 april 2011

vleermuizen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het onderzoeksgebied beschermde vissen uit tabel 2 en 3 voorkomen. Het gaat om de Kleine modderkruiper en de Bittervoorn. Als (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep worden verwacht dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

In het plangebied zijn enkele langsvliegende vleermuizen vastgesteld. Gelet op het incidentele voorkomen, hoeft hiervoor geen ontheffing te worden aangevraagd van de Flora- en faunawet. Er zijn geen (aanwijzingen voor) verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Er zijn evenmin belangrijke vliegroutes of foerageergebieden gevonden.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hantieren:

- alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering;
- nieuwe wateren moeten zoveel mogelijk worden aangelegd voorafgaand aan het dempen van bestaande. Uit de te dempen wateren kunnen beschermde amfibieën (alle stadia) of vissen weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.

4.5. Geluid

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is derhalve uitsluitend noodzakelijk om te bepalen wat de gevolgen zijn van de aanpassingen van de bedrijfsactiviteiten voor de geluidgevoelige functies in de omgeving. Derhalve is akoestisch onderzoek⁵ verricht.

Doel van het onderzoek is inzicht te krijgen in de geluidsbelasting van de omgeving ten gevolge van de akoestisch relevante activiteiten (directe hinder), die overigens uitsluitend in de dagperiode plaatsvinden. Het betreft hier met name:

- het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,r,LT}$ ten gevolge van:
 - technische installaties, met name op daken;

⁵ Van der Goes en Groot, Syngenta Seedsterrein te Enkhuizen, Inventarisatie naar vleermuizen en beschermde vissen, Alkmaar, 15 november 2011

⁶ Westerveld Advies bv, Akoestisch Onderzoek CV1 Syngenta Seeds B.V. Westeinde 62 1601 BK Enkhuizen, 1601 BK - 62 WO 001-05-08-11 V1, Amsterdam, 7 augustus 2011

- voertuigbewegingen op het terrein van de inrichting.
- de piekniveaus L_{Amax} ten gevolge van:
 - voertuigbewegingen op het terrein van de inrichting.

Omdat nog geen concrete invulling van de toekomstplannen beschikbaar is, zijn op basis van aanwezige kentallen voor voertuigbewegingen en geluidmetingen aan de technische installaties de bij de activiteiten behorende bronvermogens bepaald. De geluidsbronnen tezamen met de gebouwen en ontvangerpunten zijn in een computerrekenmodel (Geomilieu) verwerkt. Met behulp van dit rekenmodel is de geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woningen berekend. In het onderzoek is, gezien het feit dat er geen concrete invulling van de toekomstplannen beschikbaar is, op basis van de huidige situatie een indicatieve berekening gemaakt naar de akoestische consequenties van de toekomstige situatie.

Uit de berekeningsresultaten kan in combinatie met de grenswaardenstelling (50 dB(A) etmaalwaarde) worden afgeleid dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de huidige en de toekomstige situatie (indicatief) aan de grenswaarden kunnen voldoen. In de dagperiode zijn de verkeersbewegingen volledig maatgevend, in de avond- en nachtperiode zijn er geen akoestisch relevante activiteiten.

In de dagperiode worden de piekniveaus door de passerende trekkers en vrachtwagens veroorzaakt, alleen ter plaatse van de woning aan het Westeinde 41 wordt het geluidsvoorschrift met 3 dB(A) overschreden. Als aanvullend geluidsvoorschrift is echter opgenomen dat in de periode tussen 07.00 uur en 19.00 uur de vermelde piekniveaus niet van toepassing zijn op het laden en lossen, alsmede op het in en uit de inrichting rijden van landbouwtractoren of motorrijtuigen met beperkte snelheid. Aangezien de verkeersbewegingen in de onderhavige situatie met beperkte snelheid plaatsvinden kan ook voor wat betreft de piekniveaus aan de voorschriften worden voldaan.

4.6. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn. Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer door middel van een wetwijziging van hoofdstuk 5 (milieukwaliteitseisen) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, beter bekend als de Wet Luchtkwaliteit. Artikel, 5.16 lid 1 en 2 van de Wet milieubeheer geven aan dat bestuursorganen bevoegdheden of wettelijke voorschriften, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit uit kunnen oefenen dan wel toepassen, hetzij:

- het aannemelijk is gemaakt dat het niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde;
- het aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft of bij

een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;

- het aannemelijk is gemaakt dat die uitoefening of toepassing niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- indien een uitoefening dan wel toepassing is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een op grond van artikel 5.12 lid 1 of artikel 5.13 lid 1 vastgesteld programma.

Om te bepalen in hoeverre de voorgenomen planontwikkelingen al dan niet 'in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is onderzoek⁷ uitgevoerd. Uit de resultaten hiervan blijkt dat overal wordt voldaan aan de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ voor fijn stof en stikstofdioxide. Het aantal overschrijdingsdagen van het daggemiddelde fijn stof kan statistisch worden bepaald aan de hand van de jaargemiddelde concentratie fijn stof. Bij een jaargemiddelde concentratie van minimaal 32,5 µg/m³, wordt het daggemiddelde fijn stof overschreden met 35 dagen. De hoogste jaargemiddelde concentratie fijn stof is 15,4 µg/m³. Dit is ruim onder de jaargemiddelde concentratie van 32,5 µg/m³. Het aantal overschrijdingsdagen van het daggemiddelde wordt niet overschreden. Er wordt voldaan aan de grenswaarde.

Op basis van de jaargemiddelde concentratie kan het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde grenswaarde voor NO₂ bepaald worden. Uit berekeningen blijkt, dat als aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ voldaan wordt, ook voldaan wordt aan het maximale aantal overschrijdingen van de 1-uursgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. Er wordt voldaan aan zowel de jaargemiddelde grenswaarde als de daggemiddelde concentratie.

Uit de berekeningen blijkt dat de bijdrage van alle activiteiten van Syngenta op de toetspunten aan de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal 3,6 µg/m³ bedraagt op de inrichtingsgrens. De maximale bijdrage van Syngenta aan de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt 0,02 µg/m³ op de inrichtingsgrens. De grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof worden niet overschreden.

De ruimtelijke ontwikkelingen van Syngenta voldoen aan de voorwaarden uit de wet milieubeheer.

⁷ TA UW BV, Syngenta Seeds Enkhuizen Luchtkwaliteitsonderzoek, 4785885, Capelle aan den IJssel, 8 juli 2011

4.7. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Daarom is onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek bestaat uit twee delen. Het eerste deel heeft betrekking op het vervoer van gevaarlijke stoffen⁸ over de N302, het tweede heeft betrekking op het LPG station bij de Zandsloot⁹. Het doel van dit onderzoek externe veiligheid is het toetsen van inpasbaarheid van de plannen aan het plaatsgebonden- en groepsrisico uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi), de circulaire 'Risiconormering vervoer ge-

⁸ Taauw BV, Externe Veiligheid Syngenta Seeds Transport gevaarlijke stoffen over de N302, 4785885, Deventer 29 juli 2011

⁹ Taauw BV, Groepsrisicoberekening LPG-tankstation De Zandsloot, 4785885, Deventer 29 juli 2011

vaarlijke stoffen' (circulaire Rnvgs) en het Besluit externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

N302

Syngenta grenst aan de N302 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De risico's hiervan voor de omgeving zijn berekend.

- **Plaatsgebonden risico**
Met zowel de huidige als toekomstige transportintensiteit van gevaarlijke stoffen wordt er geen plaatsgebonden risicocontour berekend voor de grenswaarde 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de uitbreiding van Syngenta.
- **Groepsrisico**
Het groepsrisico bedraagt in de huidige situatie 0,141 keer de oriëntatiewaarde en neemt in de toekomst toe tot 0,214 keer de oriëntatiewaarde als gevolg van de uitbreiding van Syngenta in combinatie met het toekomstig transport van gevaarlijke stoffen.

Gezien er een toename van het groepsrisico is, dient het bevoegd gezag, conform de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, verantwoording af te leggen over de hoogte van het groepsrisico.

LPG station

LPG-tankstation de Zandsloot is gevestigd aan de Lindenlaan 1 in Enkhuizen. Binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation (150 meter rondom het LPG-vulpunt en LPG-reservoir) ligt een aantal bedrijven en woningen. Ook het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation.

- **Plaatsgebonden risico**
Er liggen zowel in de huidige als toekomstige situatie geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontouren voor de grenswaarde 10^{-6} per jaar. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan.
- **Groepsrisico**
De bestemmingsplanwijziging leidt niet tot een berekenbare toename van het groepsrisico en ligt in beide situaties onder de oriëntatiewaarde (met een normwaarde van 0,290). Als gevolg van de risicoreducerende maatregelen uit het LPG-convenant neemt het groepsrisico af (tot een normwaarde van 0,192).

Op de verbeelding zijn in verband met de aanwezigheid van het LPG-tankstation veiligheidszones opgenomen.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico verder te verantwoorden conform artikel 13 uit het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

4.8. Zonering

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna voor het laatst in 2009 is geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen miliehinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit bestemmingsplan is de categorie-indeling met name gebruikt om enerzijds de bestaande bedrijfsactiviteiten ook in de toekomst te continueren, maar anderzijds geen 'meer hinderlijke' bedrijvigheid in het dorp tussen de woningbouw toe te laten.

Syngenta omvat een aantal bedrijfsonderdelen die in verschillende categorieën thuishoren. Het gaat daarbij om bedrijfsactiviteiten in categorie 2 (= bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woonbebouwing, echter alleen in gebieden met gemengde functies), zoals kassen met gasverwarming (SBI 011, 012, 013) en om laboratoria (chemisch/biochemisch) waarvoor in de richtafstandenlijst (14.1) eveneens een afstandsmaat van 30 meter wordt gehanteerd. Daarnaast gaat het om bedrijfsactiviteiten in categorie 1 (= bedrijfsactiviteiten die gelet op hun aard en invloed op de omgeving toelaatbaar zijn in woonwijken) zoals kantoren (SBI 63) en om opslag van gevaarlijke stoffen waarvoor in de richtafstandenlijst (5.1) eveneens een afstandsmaat van 10 meter wordt gehanteerd.

Gelet op het feit dat de afstand tussen het plangebied en de woningen in de directe omgeving korter is dan de aangegeven richtafstanden, zijn de beoogde bedrijfsactiviteiten niet zonder meer mogelijk. Door gemotiveerde toepassing van en rekening houdend met de handreiking is het mogelijk de bestaande en toekomstige activiteiten van Syngenta toe te laten. Het geluid is hierin de maatgevende milieucontour. Uit onderzoek (zie paragraaf 4.5) blijkt dat het deze situatie uit akoestisch oogpunt geen knelpunten oplevert. Voor de voorgenomen bedrijfsactiviteiten is ook een milieuvergunning vereist, waarmee in het concrete geval milieunormen worden ge-

steld. Het bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de gewenste activiteiten ruimtelijk kunnen plaatsvinden. Uit de onderzoeken dient te blijken dat de activiteiten uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kunnen worden uitgevoerd en dat hiervoor een milieuvergunning kan worden verleend.

4.9. Kabels en leidingen

Op 4 november 2008 heeft de minister van VROM de gemeenten een brief (DGM/2008105664) gestuurd waarin zij aandacht vraagt voor het stralingsaspect van hoogspanningsleidingen. Zij wijst daarbij op de langdurige blootstelling van gevoelige functies aan elektromagnetische straling en geeft in de brief suggesties hoe hiermee bij het opstellen van ruimtelijke plannen om te gaan. De gevaren van het bouwen onder hoogspanningsmasten zijn onduidelijk. Voor leidingen wordt een hinderzone aangegeven. Functies als wonen en bijvoorbeeld crèches zijn binnen deze zone niet wenselijk.

De 50 kV-leiding Enkhuizen-Medemblik heeft een indicatieve zone van 80 meter. Deze leiding is voldoende ver van Syngenta verwijderd waardoor deze geen hinder veroorzaakt voor nieuw te bouwen bedrijfsgebouwen.

4.10. Duurzaamheid

Bij de ontwikkeling wordt onder meer gestreefd naar verminderde CO₂-uitstoot. Het installatie-ontwerp zal hiermee rekening houden.

4.11. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term *vormvrije m.e.r.-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Toekomstige situatie

5.1. Ontwikkelingswensen

Syngenta is een wereldwijde marktleider in de groente- en bloemenveredeling en productie van jonge planten. Syngenta innovaties zijn gericht op hogere voedselproductie per hectare landbouwgrond, met minder verspilling van water. De toepassing van nieuwe rassen en moderne technologie kan de opbrengst in droge klimaatzones sterk verbeteren. In de regio Enkhuizen werken op dit moment circa 600 medewerkers.

Ten behoeve van de productontwikkeling zijn er binnen het bedrijf 4 onderdelen te onderscheiden:

- researchfaciliteiten zoals laboratoria en kassen;
- zaadverwerking, -distributie en -logistiek;
- ondersteunende diensten zoals facilitair management en technische dienst;
- kantoren.

Syngenta is reeds lange tijd ter plaatse gevestigd. In die periode is het bedrijf stapsgewijs gegroeid. Die situatie is uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen. In de nabije toekomst gaat her daarbij om de volgende vervangingen / uitbreidingen:

- uitbreiding aanwezige kassen en waterbassins tot aan de Randweg en de Drechterlandseweg;
- uitbreiding voor laboratoria;
- vervanging en uitbreiding van zaadverwerking en -logistiek;
- vervanging van kantoren en ondersteunende diensten.

Die ontwikkeling zal gefaseerd plaatsvinden, zodat het productieproces doorgaat tijdens de nieuwbouw. De interne bedrijfsprocessen zijn ook voor de toekomstige ontwikkeling het uitgangspunt bij de ruimtelijk-functionele opbouw van het terrein. Het gaat daarbij onder meer om de bezonning (geen schaduwwerking van hogere gebouwen op kassen) en de interne routing. In verband met een goede logistieke afwikkeling is samenhang binnen de te onderscheiden groepen gewenst. Laboratoria en kantoren kunnen door elkaar worden gegroepeerd.

Naast de benodigde oppervlakte voor bebouwing is er parkeerruimte gewenst voor de fiets en de auto. Met name het gewenste parkeeroppervlak voor de auto op eigen terrein is een belangrijk onderdeel voor de verdere inrichting van het terrein.

5.2. Stedenbouwkundige hoofdpzet

De prominente ligging van de voorgenomen uitbreiding van Syngenta Seeds aan het lint van het Westeinde en de Randweg (N302) vraagt om een zorgvuldige inpassing van de nieuwe bedrijfsruimte (milieuaspecten) en extra zorg voor de wijze waarop de uitbreiding wordt vormgegeven (ruimtelijk landschappelijke aspecten). Het bedrijf heeft in een strategische visie (HZA, maart 2011) een aantal modellen onderzocht voor de optimale invulling van het complex. Voor de uitbreiding van Syngenta Seeds zijn twee modellen onderzocht.

De eerste ontwikkelingsrichting gaat uit van een lineaire driedeling in de zonering gebaseerd op de aanwezige ruimtelijke structuur; lintzone (Westeinde), tussenzone, polderzone. Aan het lint de kantoren, laboratoria, en logistiek in de middenzone de staffuncties en de productiekassen daarachter gesitueerd. De waterbassins verschuiven dan naar de Randweg.

De tweede ontwikkelingsrichting gaat uit van een 'gezicht' aan de provinciale weg (N302). De representatieve kantoren krijgen in deze zone een plaats, goed zichtbaar vanaf de Randweg. De laboratoria en logistiek zijn aan het Westeinde gelegen, de kassen met de grootste maat, krijgen wederom een plek hierachter.

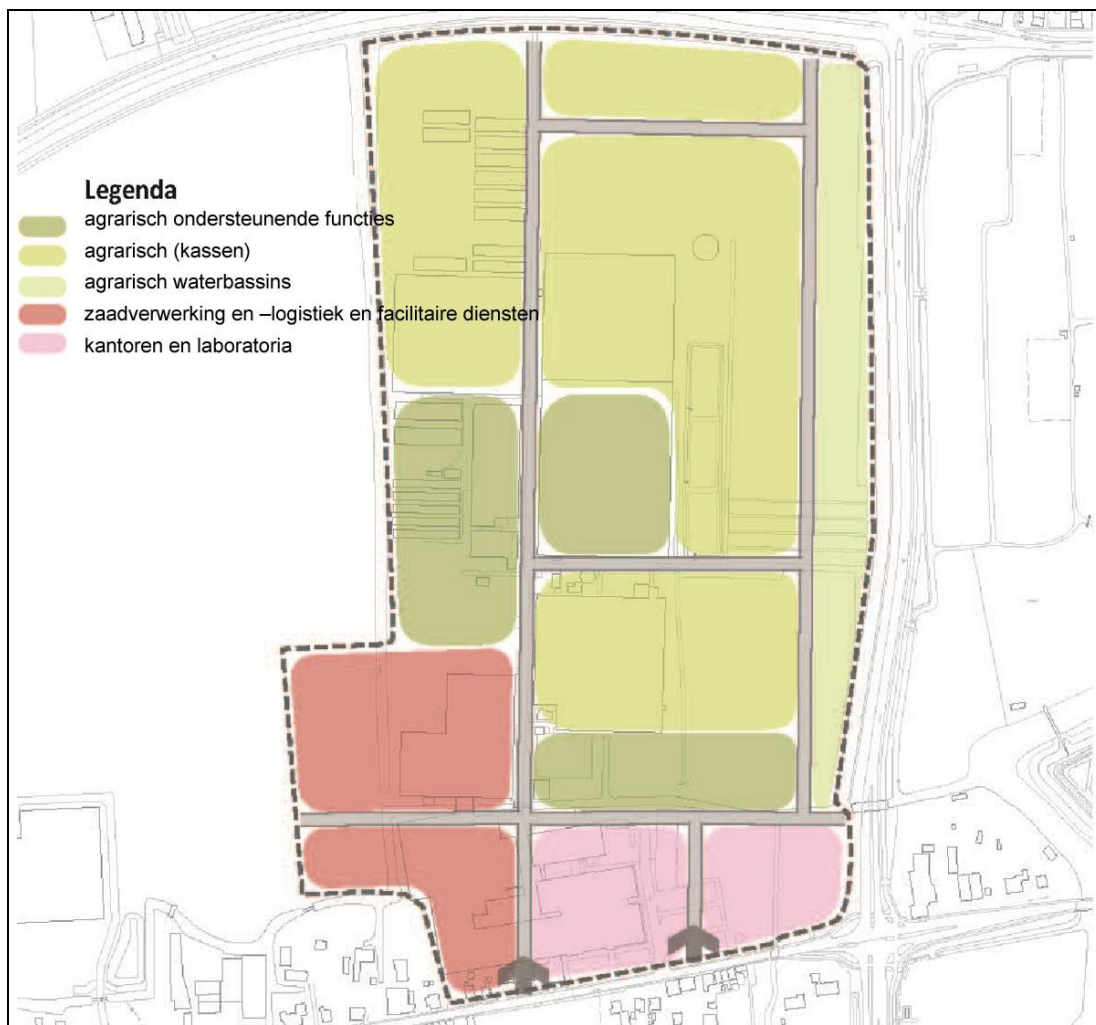
Afbeelding 16: Modellen.



Model 1 is als uitgangspunt gebruikt voor de verdere planontwikkeling. Door een zonering toe te passen waarbij de korrelgrootte van bebouwing in ogenschouw wordt genomen kan de ruimtelijke structuur worden versterkt. De bebouwing kan op een compacte wijze worden gesitueerd, waarbij de verschillende functies in zones worden geclusterd. Kantoren kunnen representatief op de hoek van het terrein aan de Randweg worden gesitueerd als uithangbord van 'Seed-Valley'. Verder biedt de tussenzone ruimte aan staf- en ondersteunende functies die centraal op het terrein zijn gesitueerd. In dit model is er voldoende ruimte voor toekomstige uitbreidingen, waarbij deze zonering als kapstok kan worden gebruikt. Gebouwen met een kleine ruimtelijke schaal kunnen aan de zijde van het lint worden gepositioneerd, grote kassen / bedrijfshallen aan het lint zijn niet gewenst.

Syngenta Seeds heeft zodoende voldoende ruimte op eigen terrein om bedrijfspanden uit te breiden en te herschikken. Het streven naar uitbreiding van Syngenta Seeds op de huidige locatie past binnen het provinciale beleid van concentratie van zaadveredelingsbedrijven op deze plek.

Afbeelding 17: Vlekkenplan.



5.3. Vlekkenplan

Op basis van het voorkeursmodel is een vlekkenplan vervaardigd. Het vlekkenplan dient als basis voor de planologische vertaling van de ontwikkelingswensen van Syngenta. Het geeft globaal de vlekken aan waarbinnen de gebouwen een plek kunnen krijgen. Binnen de vlekken is flexibiliteit mogelijk om goed in te kunnen spelen op concrete vragen en behoeftes.

Bij de invulling van het vlekkenplan is de landschappelijke structuur als uitgangspunt gebruikt. Het bestaande patroon van bedrijfsgebouwen dwars op het lint blijft gehandhaafd tot aan de lintsloot. In de zone achter de lintsloot wordt de polderstructuur aangehouden als richtingbepalende structuur.

In het vlekkenplan is het terrein opgedeeld in drie zones: een kantoren- en laboratoriazone (roze), een zone voor zaadverwerking en -logistiek en facilitaire diensten (donker rood) en een agrarische zone (groen).

De kantoren- en laboratoriazone aan de noordzijde van het Westeinde maakt onderdeel uit van het lint. Dit plandeel ligt ook tegen een woongebied aan. De uitstraling van het terrein is hier derhalve erg belangrijk. De bebouwing en het omliggende terrein hebben, gezien vanaf het Westeinde, daarom zoveel mogelijk een representatief karakter. In de zone worden de representatieve ruimtes en de kantoren en laboratoria gesitueerd. De gebouwen sluiten qua bouw-massa, hoogte, kleur- en materiaalgebruik aan op de kleinschalige karakteristiek van de lintbe-bouwing. De voorgevels van het voormalig machinegebouw, bekend als 'het witte gebouw' en het zogenaamde Zaaduniekantoor zullen zo goed mogelijk worden geïntegreerd worden in de plannen. Grotere gevellengtes dienen daarom visueel te worden opgedeeld door verticale gele-ding en parcellering. Ook de inrichting van de buitenruimte, de interne ontsluiting, parkeren en een goede overgang naar het woongebied zijn daarnaast belangrijk. Opslag aan deze zijde is niet aan de orde.

In de agrarische zone zijn de gebouwen en kassen georiënteerd op en/of gelegen langs de pol-derstructuur die in deze zone aanwezig is. Aansluiting bij bouwmassa en materiaalgebruik van bestaande bebouwing in deze zone is gewenst. In deze zone kunnen tevens ondersteunende functies worden gesitueerd. Dit kan kantoorruimte en laboratoria zijn voor kaspersoneel, ruimtes voor opslag van materialen en machines, verwerkende activiteiten, klimaatcellen, enzovoort. Deze functies kunnen in verschillende (losstaande) gebouwen worden ondergebracht. De be-bouwing in deze zone heeft een beperkte hoogte om blokkering van het zonlicht ten behoeve van de achterliggende kassen te voorkomen. De waterbassins worden in een zone aan de oostkant gesitueerd, evenwijdig aan de Randweg.

De zone voor zaadverwerking en -logistiek en facilitaire diensten ligt op het westelijk gedeelte van de locatie. Hier zijn de gebouwen van zaadverwerking, -logistiek en -distributie gesitueerd. Aansluiting bij bouwmassa en materiaalgebruik van bestaande bebouwing in deze zone is ge-wenst.

De schaal van de bebouwing neemt zodoende toe naar het hart van het perceel en naarmate de afstand tot het Westeinde groter wordt. Naar de buitenranden neemt die schaal weer af. De-ze ruimtelijke karakteristiek kan worden versterkt door de kantoorbebouwing aansluitend op het Westeinde te situeren en de zaadverwerking, -logistiek, -distributie, enzovoort meer naar achte-ren te situeren.

Het vlekkenplan biedt voldoende ruimte om in de toekomst uit te breiden en bedrijfsgebouwen te herschikken. Uitgangspunt is een bebouwingspercentage van maximaal 70% bebouwing voor kantoren, laboratoria, gebouwen voor zaadverwerking, -logistiek en facilitaire diensten, 85% voor agrarische bebouwing, per vlek.

Gesloten hekwerken aan het Westeinde worden door middel van een zorgvuldige terreinopzet zo mogelijk voorkomen. Wanneer hekken om veiligheidsredenen wel noodzakelijk zijn rond het terrein dan worden deze ruimtelijk goed ingepast. Reclame-uitingen sluiten aan op het gemeentelijk reclamebeleid.

5.4. Vertaling schatkaart

Bij de uitwerking van het vlekkenplan zijn de voor Syngenta relevante onderwerpen van de 10 punten (zie paragraaf 3.4.4) in de planvorming verwerkt, zoals het behoud/versterken zichtlijnen over noord-zuid gerichte poldersloten, een doorvaarbare watergang langs de zuidoostelijke rand van het terrein en het creëren van een gevarieerde en representatieve (buiten-)rand.

Afbeelding 18: Indicatief vogelvluchtperspectief toekomstige situatie.



Ten behoeve van de verdere planuitwerking zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze maken geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben betrekking op openbare ruimte, landschappelijke inpassing, bebouwing, verkeer, parkeren en materialisering.

Ook de architectuur van de nieuwe bebouwing zal worden afgestemd op de bestaande context. Overeenkomstig bestaande bedrijfsbebouwing in de tweede lijnsbebouwing achter het Westeinde zal ook voor de nieuwbouw op het terrein van Syngenta worden gekozen voor een eenvoudig bouwmassa met een kap in traditionele materialen (baksteen, hout, glas) die een uitstraling krijgt als werkgebouwen. De definitieve architectonische uitwerking zal te zijner tijd plaats-

vinden. Langs het Westeinde is uitsluitend kleinschaliger bebouwing in een veel fijnere korrel mogelijk, die past in de van oudsher aanwezige bebouwing langs het lint. Het ketelhuis en het Zaaduniegebouw worden in de nieuwe ontwikkelingen zo goed als mogelijk meegenomen als eerste bouwstenen in die nieuwe reeks. Vooralsnog zal de parkeerplaats langs het Westeinde in gebruik blijven. Deze zal door middel van beplanting beter worden ingepast, zodat als het ware een 'voortuin' aan het lint ontstaat.

5.5. Verkeer

De locatie wordt op twee plaatsen ontsloten vanaf het Westeinde. Daarbij is gekozen voor een interne ontsluitingsstructuur die op een logische wijze aansluit op bestaande ontsluiting van de bedrijfsgebouwen. Laden en lossen zal daarbij op eigen terrein plaatsvinden. Op het terrein zelf is het mogelijk om rond te rijden waarbij voldoende breedte zal worden gecreëerd zodat twee landbouwvoertuigen elkaar kunnen passeren. Een separate voetgangersstrook is wenselijk.

Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Onderscheid kan worden gemaakt in bezoekersparkeren en parkeren voor personeel. Beide worden op eigen terrein opgelost. Hiervoor worden de CROW-normen gehanteerd. De belangrijkste parkeervoorziening zal in de zuidoosthoek van het perceel worden aangelegd. Hoewel de begrenzing van het beschermd stadsgezicht wordt gevormd door de Randweg wordt -door op deze zichtlocatie geen bebouwing te realiseren- het schootsveld van de vesting verruimd. Uiteraard is het niet de bedoeling dat het beeld vanuit de vesting wordt gedomineerd door geparkeerde auto's. De beoogde locatie van de parkeerplaats ligt nu al enigszins verdiept en zal verder aan het zicht worden onttrokken door een groene omzoming.

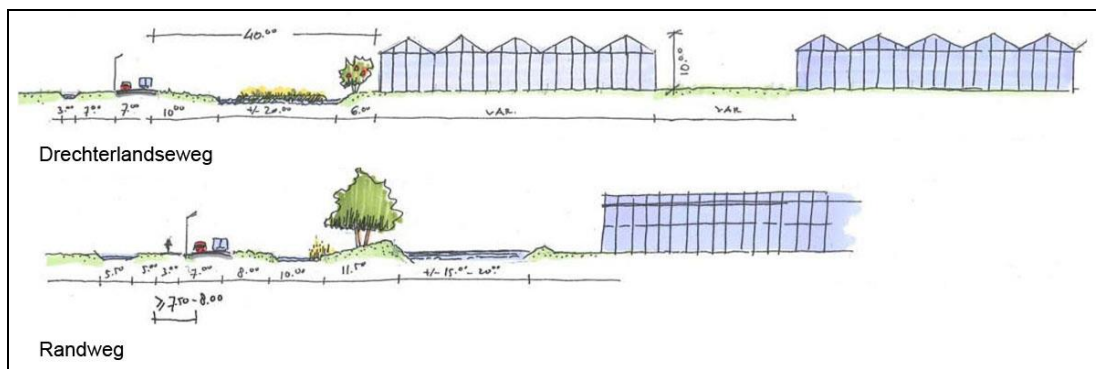
5.6. Landschappelijke inpassing

Syngenta is gesitueerd in de directe nabijheid van de historische vesting langs de hoofdinfrastructuur van Enkhuizen en vormt bovendien de oostelijk entree van Seed Valley. Die prominente situering stelt hoge eisen aan de uitstraling van het terrein. Het aanzicht van het gebied gezien vanaf de stadswallen, Schootsveld, N302 en Westeinde vraagt om bijzondere aandacht. De grote hallen en laboratoriumruimtes bepalen voor een belangrijk deel deze uitstraling, maar ook de representatie van de kantoren speelt een belangrijke rol. Waar mogelijk zullen minder aantrekkelijke functies of gevels met groenaanplant aan het oog worden onttrokken, vooral gezien vanaf het Westeinde en de stadswallen.

Vanwege de beeldbepalende locatie zijn de inrichting van de buitenruimte, de interne ontsluiting, parkeren en een goede overgang naar het woongebied belangrijk. Daarom wordt onder meer gestreefd naar het behoud van de aanwezige structuur van poldersloten en kavels en het behoud bestaande doorzichten/zichtlijnen (nabij de brug). De bestaande landschappelijke opbouw met enerzijds bedrijfsgebouwen dwars op en evenwijdig aan het lint tot aan de voert en de polderstructuur daarachter wordt gehandhaafd.

De zone langs de Drechterlandseweg zal worden gebruikt voor watercompensatie. De kassen zullen hier op minimaal 40 meter vanaf de weg worden gesitueerd. Hiermee wordt tevens het zicht op de vesting, rijdend op de Drechterlandseweg komend vanuit het westen, gerespecteerd. Langs de Randweg zal tussen de waterbassins die noodzakelijk zijn de bevoeiing van de kassen en de wegsloot een wal worden aangelegd, die met een bomenrij wordt ingeplant, die de richting van het polderlandschap accentueert. In de zuidoosthoek van het plangebied zal de wegsloot tot aan de kruising met het Westeinde worden verlengd. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor doorvaarbaarheid naar het gebied ten zuiden van het Westeinde.

Afbeelding 19: Doorsnedes.



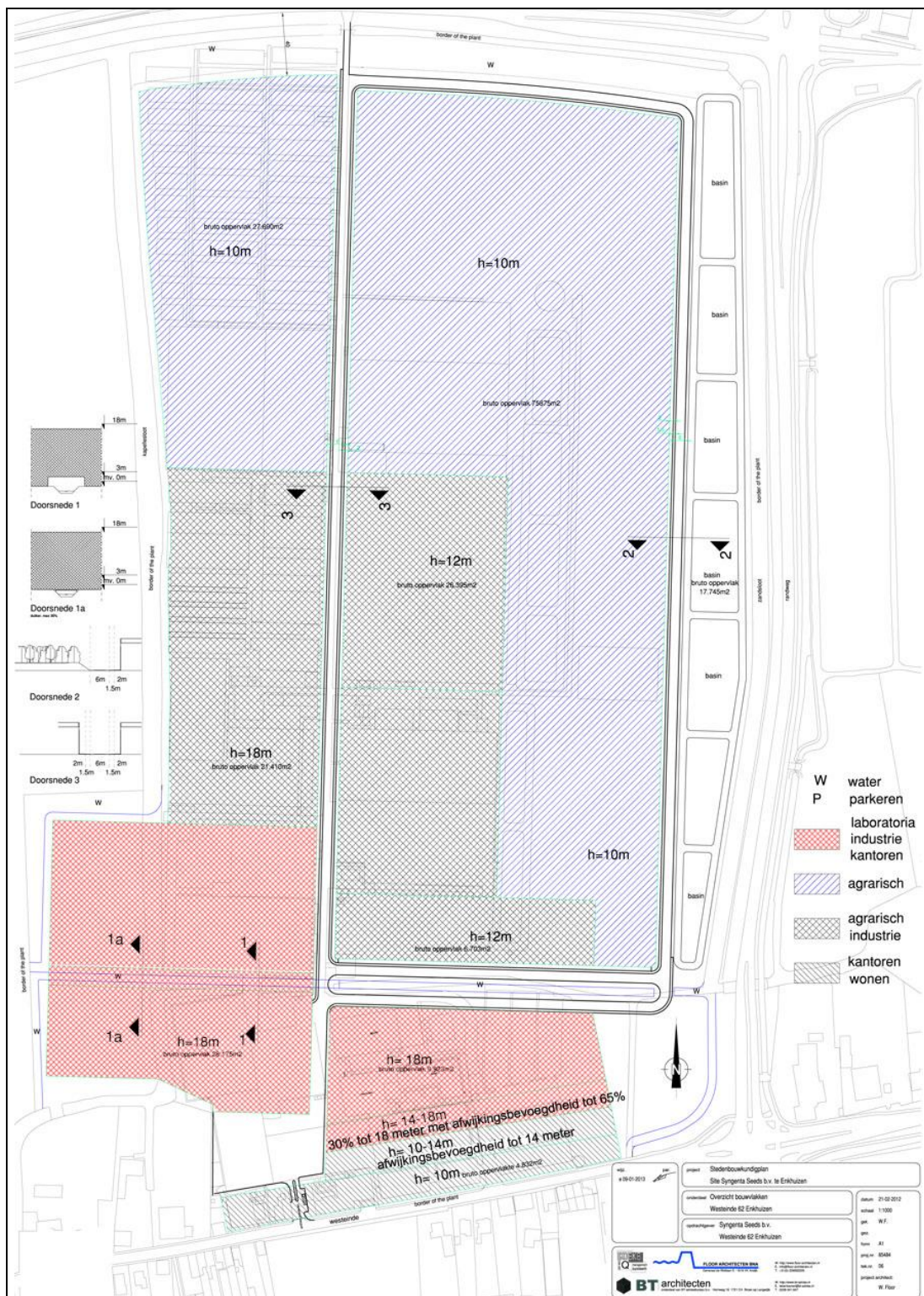
Ook de westrand (Kapellesloot) is zo'n lineair element in het landschap. Door een in een zone van 5 meter vanuit slootkant van de Kapellesloot een bebouwing te realiseren zal ook dit lineaire karakter aan de westrand van de het terrein van Syngenta worden geaccentueerd.

5.7. Bebouwing

Naast de vormgeving van de relaties met de omgeving en de inrichting van de buitenruimte wordt het ruimtelijk beeld van het bedrijventerrein in belangrijke mate bepaald door de bebouwing. De schatkaart geeft de belangrijkste uitgangspunten voor de verweving van het gebied in het landschap.

Het bedrijventerrein onderscheidt zich in een lintzone, tussenzone, polderzone en randzone. De publieke en representatieve functies zijn op het Westeinde gericht (kantoren en laboratoria) en worden architectonisch verbijzonderd, maar passen wel binnen het geheel van het complex. Langs het Westeinde is een lagere bouwhoogte toegestaan dan daarachter. Om een geleding in de hoogte en massaopbouw te bewerkstelligen is een differentiatie in de bouwhoogte mogelijk gemaakt. (zie de hoogtekaart in afbeelding 20). Om het lint qua bouwmassa, hoogte, kleur en materiaalgebruik te accentueren dienen hier bovendien grotere gevellengtes visueel te worden opgedeeld zodat bebouwing aansluit op de kleinschalige karakteristiek van de lintbebouwing.

Afbeelding 20: Bouwhoogte.



De tussenzone waar onder meer de staffuncties worden gerealiseerd bestaat uit bebouwing ten behoeve van de ondersteuning van zowel de lintzone als de productiezone, deze functies kunnen in verschillende (losstaande) gebouwen worden ondergebracht.

In de productiezone zijn de gebouwen georiënteerd op en/of gelegen langs de polderstructuur die in deze zone aanwezig is. In het noord (oost)elijke gedeelte alleen transparante bebouwing toestaan (kassen).

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Vanaf 1 juli 2013 is deze standaard vervangen door de SVBP-2012. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

6.2. Bestemmingsplan

Het digitale bestemmingsplan Syngenta is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0388.BPSyngenta-VA01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:2.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 0388-01-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.3. Plansystematiek

Voor het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Om in te kunnen spelen op toekomstige invullingen, maken de grote bestemmingsvlakken, een flexibele invulling van het plangebied mogelijk. In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld te worden dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van de ondernemer waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast.

Voor bewoners en ondernemers in en om het plangebied biedt deze bestemming zodoende voldoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.4. Regels

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. Zodoende sluiten Bor en bestemmingsplan naadloos op elkaar aan. Met de nieuwe term 'bijbehorend bouwwerk' wordt in het Bor een verzamelbegrip geïntroduceerd waar uitbreidingen van een hoofdgebouw, aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder vallen. Ook vallen er overkappingen onder die vanwege het ontbreken van wanden niet als gebouw aangemerkt kunnen worden. Verder vallen er andere bouwwerken met een dak onder die vanwege een te geringe stahoogte niet als gebouw aangemerkt kunnen worden.

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten de volgende bestemmingen: Bedrijf (artikel 3), en Water (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde - archeologie" (artikel 5). De belangrijkste aanpassingen van de gebruikelijke regelingen worden hieronder apart toegelicht.

Verreweg het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming "Bedrijf". Binnen deze bestemming zijn bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van plantenveredeling en zaadtechnologie toegestaan.

Door middel van maatvoeringsaanduidingen is de bouwhoogte gezoneerd. Langs het Westeinde is lagere bebouwing toegestaan dan daarachter, waarbij ten behoeve van de massaopbouw wel bebouwingsaccenten mogelijk zijn. In een aantal gevallen kan dit pas nadat gebruik is gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid en de initiatiefnemer heeft aangetoond dat dit noodzakelijk is met behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

Om de representativiteit van de zone in het bebouwingslint langs het Westeinde te kunnen waarborgen, is hier de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lintbebouwing' op de verbeelding aangegeven. Om de zogenaamde korrelstructuur in het lint hier te realiseren, dient de bebouwing op de rooilijn qua bouwmassa, hoogte, kleur en materiaalgebruik aan te sluiten op de kleinschalige karakteristiek van de lintbebouwing. Grotere gevellengtes (maximale gevelbreedte 15 meter) zijn visueel (verticaal) opgedeeld. Om dit te bewerkstelligen mag de naar de weg toegekeerde gevelbreedte van een gebouw niet meer dan 15 meter bedragen en dient de onderlin-

ge afstand tussen gebouwen minimaal 4 meter te bedragen. Bovendien mag maximaal 70% van de voorgevelrooilijn worden bebouwd. Aan de achterzijde mogen die gebouwen overigens wel onderling worden verbonden. Daarbij dient de afstand van het verbindend gebouwdeel tot aan de voorgevelrooilijn minimaal 15 meter te bedragen;

Burgemeester en wethouders kunnen in deze zone in verband hiermee bovendien nadere eisen te stellen aan de oriëntatie en massaopbouw van bebouwing ten behoeve van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de bebouwing op deze zichtlocatie. Buitenopslag is binnen dit gebied niet toegestaan.

In de bouwregels zijn regels gegeven voor de toegelaten bebouwing onder meer voor wat betreft hoogte, onderlinge afstanden en dergelijke. Daarnaast zijn uitsluitend niet zelfstandige kantoren toegestaan. Risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan. Per bouwperceel dienen op eigen erf ten minste het aantal parkeerplaatsen dat vereist is op grond van CROW-normen te worden gerealiseerd en instandgehouden, om overlast in het openbaar gebied te voorkomen.

De bestaande watergangen zijn bestemd voor "Water".

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Daarnaast zijn ze mede bestemd voor de andere daar voorkomende bestemming. Bebouwing is pas toegestaan nadat een rapportage is gemaakt waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden die kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Burgemeester en Wethouders kunnen één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Een vergelijkbare regeling geldt voor het uitvoeren van graafwerkzaamheden.

Het bestemmingsvlak van deze bestemming kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden verkleind of verwijderd indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

Algemene regels

In artikel 6 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

De algemene bouwregels in artikel 7 hebben betrekking bestaande situaties en op de uitsluiting van de aanvullende werking van de stedenbouwkundige bepalingen van de gemeentelijke Bouwverordening.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken.

Het gebied binnen de plaatsgebonden risicocontour van het tankstation met LPG aan de Lindenlaan 1 heeft op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – lpg 1'. In de algemene aanduidingsregels in artikel 9 zijn regels gegeven met betrekking tot deze in het plangebied aanwezige veiligheidszone. De voor 'veiligheidszone – lpg 1' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Dit geldt ook voor de aanduiding 'veiligheidszone – lpg 2' die ter plaatse van het invloedsgebied (een straal van 150 meter rondom het LPG-vulpunt en LPG-reservoir op basis van het groepsrisico), buiten de aanduiding 'veiligheidszone – lpg 1', is gelegen. Voor het gebied aangeduid als 'veiligheidszone – lpg 2' geldt dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan en kan toestaan dat de gronden en bouwwerken ter plaatse als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object worden gebruikt. Dit onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in het kader van de wettelijke verantwoordingsplicht het groepsrisico in het gebied met betrekking tot het nabije LPG-tankstation is afgewogen. Voorts zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – lpg' kunnen worden verwijderd dan wel verkleind wanneer respectievelijk de risicovolle activiteit van de inrichting (verkoop van LPG) is beëindigd dan wel de vergunning of wetgeving wordt gewijzigd.

De algemene afwijkingsregels (artikel 10) hebben betrekking op afwijkende maten en overschrijding bouwgrenzen. Artikel 11 staat toe dat burgemeester het plan wijzigen indien wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan worden gewijzigd. Daarnaast is het mogelijk om de waterstructuur te wijzigen. De totale oppervlakte van de bestemming "Water" mag daarvoor niet worden verkleind.

In artikel 12 is bepaald dat de procedure uit artikel 3.9A van de Wet ruimtelijke ordening zal worden gebruikt bij toepassing van wijzigingsbevoegdheden.

In de overige regels is in artikel 13 een regeling opgenomen tot bestaande afstanden en andere maten.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 14). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 15).

7. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1. Inspraak

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Enkhuizen heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Syngenta vanaf 18 juli 2013 gedurende een termijn van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen voor inspraak. Tijdens die periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

7.1.2. Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp verzonden aan de gebruikelijke instanties. De volgende instanties hebben gebruik gemaakt van de gelegenheid om een reactie in te dienen:

- Provincie Noord-Holland;
- Archeologie West-Friesland;
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Milieudienst Westfriesland.

De overlegreacties zijn in een separate commentaarnota samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de binnengekomen reacties zijn in de plantoelichting de paragrafen 0 en 4.8 met betrekking tot "waterhuishouding" en "zonering" aangepast en is een paragraaf over duurzaamheid opgenomen. Op de verbeelding is de breedte van de watergang aangepast.

7.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het bestemmingsplan Syngenta zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Syngenta en de gemeente Enkhuizen hebben het voornemen een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. Uit een globale grondkostenexploitatie blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

.

