

Bestemmingsplan
Industrieweg 46, Middenmeer
Gemeente Wieringermeer

projectnr. 238615
revisie 02

Opdrachtgever

Watersportbedrijf 'Aan de Wind'
Pekelharinghaven 1
1671 HL MEDEMBLIK

datum vrijgave

07-12-2011

beschrijving rev. 02

Bestemmingsplan

goedkeuring

E. Bouma

vrijgave

A. van Dongen

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Huidige situatie	4
2.1	Historische ontwikkeling Wieringermeer	4
2.2	Ruimtelijke hoofdstructuur	5
2.3	De kern Middenmeer	6
2.4	Bedrijventerrein Industrieweg	7
3	Beleidskader	9
3.1	Europees beleid	9
3.1.1	Kaderrichtlijn Water	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Nota Ruimte	9
3.2.2	Vierde Nota Waterhuishouding	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid	10
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	11
3.4	Regionaal beleid	11
3.4.1	Regionale visie bedrijventerrein Kop van Noord-Holland (2007)	11
3.5	Gemeentelijk beleid	11
3.5.1	Structuurvisie Wieringermeer	11
3.5.2	Beleidsvisie Externe Veiligheid Wieringermeer 2008-2011 (2008)	13
3.6	Conclusie	13
4	Planologische randvoorwaarden	14
4.1	Akoestiek	14
4.2	Bodem	14
4.3	Luchtkwaliteit	14
4.4	Flora en fauna	15
4.5	Water	15
4.6	Cultuurhistorie en archeologie	15
4.7	Bedrijven en milieuzonering	16
4.8	Externe veiligheid	16
5	De bestemmingen	18
5.1	Algemeen	18
5.2	De bestemming Bedrijventerrein	19
6	Uitvoerbaarheid	20
6.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	20
6.2	Inspraak	21
6.3	Economische uitvoerbaarheid	21

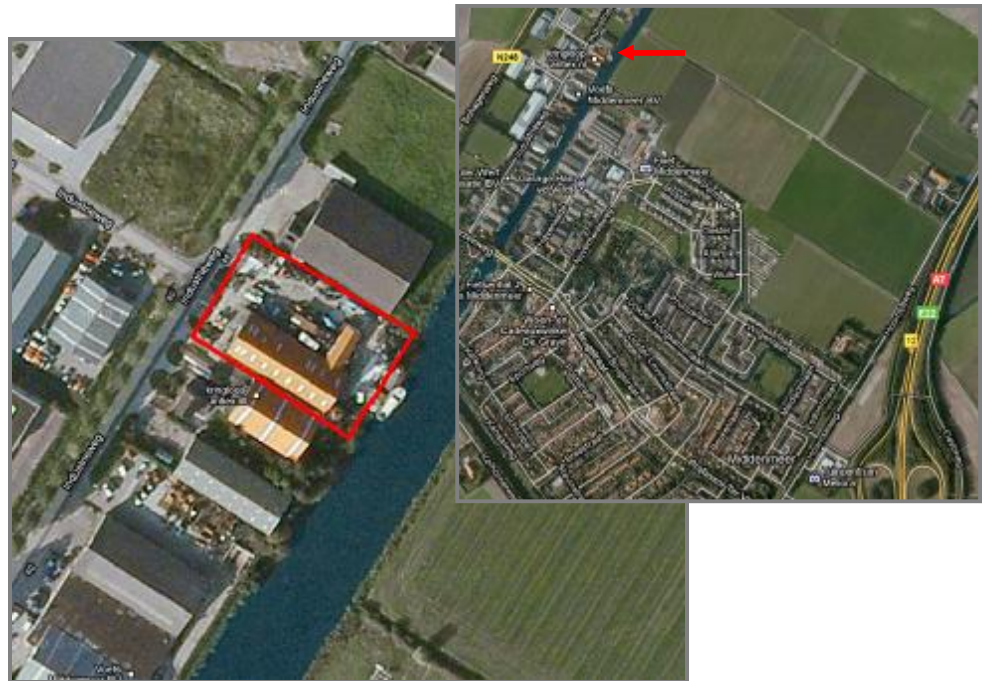
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Industrieweg 46 in Middenmeer is nu een watersportbedrijf gevestigd. De wens bestaat om op dit perceel een extra functie en bouwmogelijkheid toe te kennen, zodat de bouw van een bedrijfswoning juridisch-planologisch mogelijk is. Aangezien het vigerend bestemmingsplan dit niet mogelijk maakt, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein in de gemeente Wieringermeer, op circa 1,5 kilometer van de kern van Middenmeer (zie afbeelding 1). De omgeving bestaat vooral uit bedrijfspanden. De bedrijfswoning wordt direct ten noordwesten van de bestaande bedrijfshal gebouwd (voorzijde perceel) en is verplicht georiënteerd op Industrieweg. Het plangebied wordt aan de oostkant begrensd door een kanaal in noord-zuidrichting. Aan de west- en zuidzijde zijn bedrijfspanden gesitueerd, te weten Industrieweg 40 en 48. Ook is direct ten zuiden een woning gelegen. Het pand direct ten noorden is gesloopt.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (rood) - googlemaps

Het plangebied wordt globaal ontsloten direct via de N248 in het westen en verder op in het oosten via de A7. Het plangebied is daarmee goed bereikbaar.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Middenmeer 2009 (vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad van Wieringermeer).

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting op het plan. De toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na een korte inleiding waarin de aanleiding van het plan is beschreven (hoofdstuk 1), is in hoofdstuk 2 de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 behandelt de voor het plan relevante beleidsuitspraken van rijk, provincie en regio en natuurlijk het eigen gemeentelijke beleid. Vervolgens is in hoofdstuk 4 een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten opgenomen met een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken. Een afweging tussen de aanwezige functies/ruimtelijke aspecten en hetgeen is behandeld in de verschillende beleidskaders en hoe dit voor het bestemmingsplan uitwerkt, een toelichting op het juridische systeem en de afzonderlijke bestemmingen is beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid beschreven.

2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Aandacht wordt besteed aan: historische ontwikkeling, wonen, verkeer, bedrijven, voorzieningen en overige kwantitatieve en kwalitatieve aspecten. Ook is er aandacht aan bebouwingsstructuur, monumenten, wegenstructuur en het groen. Tot slot is ingezoomd op het bedrijventerrein waarop het plangebied ligt.

2.1 Historische ontwikkeling Wieringermeer

De geschiedenis van de Wieringermeer gaat eigenlijk verder terug dan tot de droogmaking. Omstreeks het begin van de jaartelling was hier nog veel land. De latere Zuiderzee bestond nog niet. Wel is bij sommige Romeinse geschiedschrijvers iets te vinden over een groot aantal meren ten noorden van de Rijn, zoals het Flevomeer en het Wieringermeer. Het Flevomeer moet ongeveer gelegen hebben in het zuidelijke deel van de latere Zuiderzee, het Wieringermeer lag ongeveer op de plaats waar nu onze polder ligt.

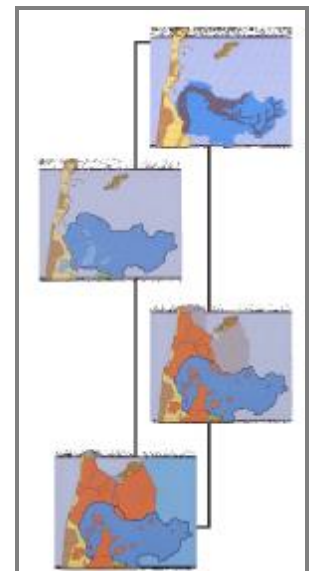
In de Romeinse tijd lag er een duinenrij vanaf het vasteland via het huidige Waddengebied tot aan de kust van Denemarken, hier en daar onderbroken door een riviermonding. Het gehele Zuiderzeegebied was land, bewoond door mensen en dieren. Van het huidige Waddengebied tot waar nu de Flevopolders liggen, strekte zich het 'Creiler Woud'.

Het water van de Noordzee begon door de stijgende zeespiegel steeds meer op te dringen. Tenslotte maakte in 1066 een hevige storm een einde aan het zogenaamde 'gouw Wiron', zoals dit gebied toen heette. Slechts het eiland Wieringen bleef over, de rest was water geworden. In de jaren daarna tastte het water het land steeds meer aan, totdat in ca. 1300 de Noordzee doorbrak tot aan het Flevomeer: de Zuiderzee was gevormd.

De polder Wieringermeer is ontstaan nadat in 1929 de dijk tussen Den Oever en Medemblik werd gesloten. Het plan voor deze droogmaking was van Ir. C. Lely. Op 21 augustus 1930 viel de polder droog. Met de aanleg van de Wieringermeerpolder werden twee doelen beoogd: zo moest een barrière worden opgeworpen tegen het Zuiderzeewater en kon dankzij de inpoldering nieuw land worden ontgonnen ten behoeve van de landbouw (meer dan 20.000 ha grond). De polder kenmerkt zich vanaf het begin door een enorme ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog lieten de Duitsers de dijk exploderen en liep de Wieringermeer onder water. De opbouw van de jonge gemeente werd hierdoor ruw verstoord. Vele gebouwen en ook de gewassen waren door het water vernield. Onmiddellijk na de oorlog werd de wederopbouw ter hand genomen en alweer in 1946 kon het land worden geoogst. Het land is in de nog betrekkelijk korte geschiedenis van de polder voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden.

In afbeelding 2 is de ontstaansgeschiedenis weergegeven.



Afbeelding 2:
Ontstaansgeschiedenis
Noord-Holland

2.2 Ruimtelijke hoofdstructuur

Wieringermeer is in vergelijking met het omliggende landschap een jong, geometrisch ingericht, landschap. De polder is geheel op de tekentafel ontworpen. Het nieuwe landschap heeft inmiddels een eigen identiteit gekregen, waaraan een zekere cultuurhistorische waarde wordt toegekend.

Het plan van ir. Lely voor de drooglegging van de Zuiderzee omvatte de aanleg van vier polders, de Wieringermeer, als kleinste polder, werd als eerste aangelegd en nam daarmee ook een positie in als proefpolder voor de later droog te leggen Noordoostpolder en de Flevopolders. Voor de ontwikkeling was een “Dienst voor het in cultuur brengen van de Wieringermeer” ingesteld, geleid door de “Directie van de Wieringermeer”.

Voor de polder werd een verkavelingsplan ontworpen dat primair was gericht op de hoofdontwatering, een voor de landbouw gunstige kavelindeling (rechthoekig, 800x250 m), en een infrastructuur voor het vervoer van landbouwproducten over land en water. Vervolgens zijn de dorpen in deze structuur ingepast. De Directie van de Wieringermeer trok daarvoor de architect (“esthetisch adviseur”) prof. Ir. M.J. Granpré Molière aan wiens hand nog altijd sterk in de structuur en de vormgeving van de dorpen en de boerderijbebouwing in de polder is te herkennen. Het dorpenplan was gebaseerd op toenmalige ideeën over de gewenste opbouw en het functioneren van de plattelandssamenleving, waarbinnen aan ieder van de leden vaste rollen waren toebedeeld. Zo werd gekozen voor een onderlinge afstand van de dorpen van niet groter dan 6 kilometer, “zodat de maximaal af te leggen afstand voor het bezoek aan de kerk door bejaarden, aan de school door jonge kinderen en aan verenigingen voor de vrouwen der landarbeiders niet groter dan 3 kilometer wordt”. De maximale omvang van de dorpen werd gesteld op 3500 inwoners, een omvang waarbij de “persoonlijke sfeer” van de gezinnen kon blijven gehandhaafd. Rekening werd gehouden met gemiddeld 5 kinderen per gezin.

Aanvankelijk was gekozen voor drie dorpen: Slootdorp, Middenmeer en Wieringerwerf, min of meer centraal gelegen in de polder. Als de behoefte zich daarvoor voordeed konden ook dorpen meer naar de polderrand worden gesticht. Als zodanig is Kreileroord pas in de vijftiger jaren van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht.

In afbeelding 3 zijn de structuurlijnen weergegeven. Middenmeer (kern) is rood omcirkeld.



Afbeelding 3: Structuurlijnen Wieringermeer (Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie N-H)

Elk dorpsplan besloeg ca. 40 ha, bestemd voor woningbouw. De rest was bestemd

voor kerken en scholen, wegen c.a., overige voorzieningen, industrieterrein en bosaanplant.

Alle dorpen werden gesitueerd op kruisingen van kanalen en wegen en hebben een vergelijkbare ruimtelijke opzet. Min of meer centraal in elk dorp bevindt zich een brinkachtige open groene ruimte, waardoorheen de doorgaande hoofdweg van het dorp is geprojecteerd. Rondom deze open ruimte zijn de winkels en de medische, sociale en maatschappelijke voorzieningen gelegen.

De woonbuurten kenmerken zich door een heldere verkaveling met veelal rijenhuizen (voor “landarbeiders”). De woningen zijn beperkt van omvang, maar liggen vaak op diepe kavels, waardoor de opzet van de dorpen toch ruim is. Ook de aanwezigheid van openbaar groen draagt hier aan bij.

2.3 De kern Middenmeer

Middenmeer is gesitueerd een kruispunt van kanalen en wegen. De Slootvaart, Wieringerwerfvaart en Westfriesche Vaart waren in de oorspronkelijke opzet van de Wieringermeer belangrijke transportassen voor afvoer van landbouwproducten en, in de beginjaren, voor aanvoer van bouwmaterialen. Deze functie is nu nagenoeg verdwenen, maar de bedrijfsvestigingen langs de Westfriesche Vaart, in het noorden van het dorp, herinneren hier nog aan. Gebleven is uiteraard de belangrijke functie van deze kanalen voor de waterhuishouding. Door de aansluiting op het recreatieve vaarwegennet in de Kop van Noord- Holland en West-Friesland is hier nu ook sprake van een, zij het nog bescheiden, ontwikkeling van de recreatievaart.

De omschakeling van transport over water naar wegvervoer heeft belangrijke veranderingen in de weginfrastructuur te weeg gebracht, met ook gevolgen voor de opbouw van het dorp. Waren eerst de Zuiderzeeweg en Schagerweg (huidige N 248) de belangrijkste verbindingswegen naar de rest van de Wieringermeer en het oude land, nu zijn dat Rijksweg A7 en de Alkmaarseweg (N 242). Het kruispunt van wegen heeft zich als het ware verplaatst naar de zuidzijde van het dorp. Ook nu volgt de bedrijvigheid de infrastructuur: de ontwikkeling van het bedrijvenpark Hoornseweg is hiervan een voorbeeld. Via de Alkmaarseweg is Middenmeer aangesloten op de A7, en de ontwikkeling van Agriport, juist over de A7, als regionaal centrum voor glastuinbouw, agribusiness en logistiek zal zijn uitstraling krijgen op de verdere ontwikkeling van Middenmeer.

Gelijk als in andere dorpen werd in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor Middenmeer de belangrijkste verkeersweg dóór het dorp gevoerd: de Zuiderzeeweg, die ter plaatse van de huidige Brugstraat het karakter van brink aanneemt. Karakteristiek is het ruime profiel met brede groenstroken en boombeplanting daarlangs en eenzijdige centrumbebouwing. Aan de andere zijde (oostzijde) is particuliere bouw (vrijstaand, twee aaneen) gerealiseerd op aanzienlijk percelen.

Het gebied omgeven door Brugstraat, Breestraat, Kanaalweg en Havenstraat vormt het oudste deel van het dorp. Het is ontwikkeld als een carré van bebouwing rond een open groene ruimte, waarvan een geleidelijke invulling reeds in het oorspronkelijke plan werd voorzien. Lange tijd waren hier de sportvelden, nu wordt hier de brede school ontwikkeld en er zal een smaller groengebied resteren. De sportvelden zijn verplaatst naar de hoek Zuiderzeeweg/Schagerweg, aan de rand van het dorp.

De oudere woonbuurten hebben een heldere, rechte (stroken)verkaveling met veelal eengezinsrijenhuizen van 4 tot 8 woningen aaneen in twee bouwlagen met langskap. Het zijn over het algemeen smalle, ondiepe woningen, maar voorzien van een diepe achtertuin. Daardoor komen de buurten toch niet kleinschalig over.

De nieuwere woonwijken die vanaf de jaren '70 zijn gerealiseerd, laten de verkavelingstypen zien die toen in zwang waren. Het zijn aaneengesloten woongebieden maar met een grote variatie in bebouwing en open ruimtes. Niet-woonfuncties liggen als eilanden op de hoeken van of langs buurtontsluitingswegen (scholen, kerken, ouderenvoorzieningen). Aan de Kerkhoflaan ligt omgeven door woonbebouwing, groen en het noordelijker gelegen bedrijventerrein de omvangrijke begraafplaats.

De meest recente woonwijken liggen aan de rand van het dorp (Land van Kroon en de Schelpenwijk). Naar de randen toe neemt de herkenbaarheid van het karakteristieke Middenmeer duidelijk af.

2.4 Bedrijventerrein Industrieweg

De Industrieweg is een levendig bedrijventerrein aan de noordzijde van Middenmeer wat de laatste jaren behoorlijk is gegroeid. De kavels variëren in grootte van ca. 1000 m² tot ongeveer 3900 m².

Op foto 1 t/m 3 is een aantal bedrijfspanden en een woning uit de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



Foto 1: Bedrijfspand direct ten westen van Industrieweg 46 (google-streetview)



Foto 2: Lege kavel direct ten noorden van Industrieweg 46 (google-streetview)



Foto 3: Woning direct ten zuiden van Industrieweg 46 (google-streetview)

Op grond van het vigerend bestemmingsplan (i.c. Middenmeer 2009) is 80% van de kavel te bebouwen binnen de aangegeven bouwgrenzen. De maximale bouwhoogte is 12 meter, maar er is vrijstelling tot 15 meter mogelijk. De toegestane milieucategorie is 1 t/m 3 (maximaal 100 meter tot gevoelige functies). Op foto 4 is het perceel Industrieweg 46 weergegeven.



Foto 4: Planlocatie gezien van de Industrieweg (google-streetview)

De loods (zichtbaar op foto 4) is circa 40 bij 60meter. Daarin vindt plaats: stalling van boten, verschillende verdiepinglagen waarop een zeilmakerij is en waar reparatie- en schilderwerkzaamheden aan boten plaatsvindt. Inpandig wordt een bedrijfswoning op twee lagen gerealiseerd.

Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Het beoogde plan voor een bedrijfswoning kan alleen mogelijk worden gemaakt door een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Onderhavig plan voorziet hierin.

3 Beleidskader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water¹ van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten. De richtlijn beoogt het duurzaam gebruik van water en de gevolgen van overstroming en droogte te beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water. De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en de volgorde 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

Het vigerend rijksbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening is met name te vinden in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen.

Met name het beleid over steden, dorpen en bereikbaarheid is voor de kernen van Wieringermeer van belang. In het ruimtelijk rijksbeleid is voor het bestaande bebouwd gebied een minimaal gewenste basiskwaliteit opgesteld. Deze is gebaseerd op enkele pijlers, waarvan de volgende relevant zijn voor dit bestemmingsplan: borging van de kwaliteit van de economische en stedelijke netwerken en borging van milieukwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding en cultuurhistorische waarden. De betekenis van deze borging van de basiskwaliteit ligt in de toetsing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de gevolgen op natuur, milieu, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische en archeologische aspecten. Voor onderhavig bestemmingsplan is de toetsing opgenomen in hoofdstuk 4.

3.2.2 Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid over water is onder meer beschreven in de "Vierde Nota Waterhuishouding". De Vierde Nota Waterhuishouding heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Klimatologische veranderingen en een toename aan bebouwing maken het noodzakelijk dat er aanpassingen dienen te komen in het waterbeheer. In laag Nederland noodzakelijk veiligheid en opvang van water tot het reserveren van extra ruimte.

De beleidsdoeleinden met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: "Het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, als ordenend principe gezien". Deze beleidsdoelen op Rijksniveau

hebben hun doorwerking gekregen in plannen van provincie en gemeenten, en werken indirect door in de waterhuishouding voor dit plangebied.

3.3 Provinciaal beleid

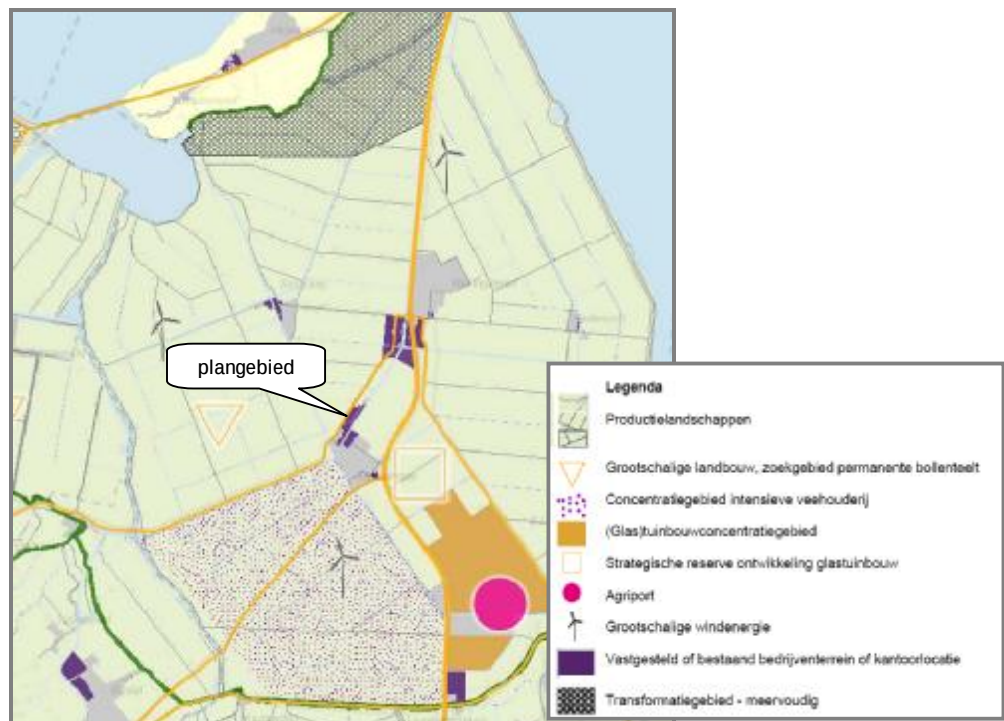
3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid

De structuurvisie is op 21 juni 2010 vastgesteld en op 1 november 2010 in werking getreden. In de structuurvisie speelt de Provincie in op dilemma's door mee te veranderen waar nodig, maar vooral ook door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een

De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de Provincie Noord-Holland provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen. Eén van de belangen binnen duurzaam ruimtegebruik is het creëren van voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten. Er moet ruimte voor bedrijvigheid zijn.

In afbeelding 4 is een uitsnede van de totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland weergegeven.



Afbeelding 4: uitsnede overzichtskaart Planologisch beleidskader 2004-2014

Het industrieterrein in Middenmeer valt binnen vastgesteld of bestaand bedrijventerrein of kantoorlocatie. Met de beoogde ontwikkeling aan de Industrieweg 46 wordt voorzien in de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid.

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) waarborgt de provinciale belangen en geeft regels die moeten worden opgevolgd bij het opstellen van bestemmingsplannen. De verordening vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma van de Provinciale Structuurvisie. In dit uitvoeringsprogramma is aangegeven voor welke onderdelen van beleidsdoelstellingen (provinciale belangen) uit de visie de verordening als algemene regel noodzakelijk is voor de doorwerking van het provinciale ruimtelijke beleid.

In de verordening wordt ingegaan op de volgende onderwerpen:

- bundeling van verstedelijking en locatiebeleid economische activiteiten;
- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur
- nationale landschappen
- het kustfundament;
- het regionaal watersysteem

De voorgenomen ontwikkeling verzet zich niet tegen de PRVS van Noord-Holland.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale visie bedrijventerrein Kop van Noord-Holland (2007)

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de economische structuur van de Noord-Hollandse regio's. Voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in de Kop van Noord-Holland heeft de provincie o.a. de locatie Robbenplaat II in de gemeente Wieringermeer aangewezen, waar ongeveer 60% van de planningsopgave aan nieuw bedrijfsoppervlak dient te worden geaccommodeerd. Voor de overige 40% is aan de regio de ruimte gegeven om de invulling ter hand te nemen. Om hieraan sturing te geven heeft het gewest Kop van Noord-Holland de 'Regionale visie bedrijventerreinen Kop van Noord-Holland' geschreven (maart 2007).

Middenmeer beschikt over bedrijventerreinen aan de westzijde van het dorp, gelegen aan de Industrieweg, Havenkade en Nijverheidsweg. Op de terreinen is ruimte voor verschillende bedrijfscategorieën, van opslag of groothandel tot productie en van klein/lokale tot grote (inter)nationale bedrijven. Er zijn diverse bedrijfswoningen aanwezig. Aan de oostzijde van Middenmeer is het nieuwe bedrijvenpark Hoornseweg in ontwikkeling gebracht. Hier wordt ruimte geboden aan meer dienstverlenende bedrijvigheid en kantoorfuncties. De beoogde ontwikkeling is op het bedrijventerrein aan de Industrieweg gelegen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Wieringermeer

In het Structuurplan Wieringermeer (hierna: het structuurplan), vastgesteld door de Raad op 27 juli 2006, zijn de gemeentelijke ambities voor de groei van de gemeente Wieringermeer weergegeven. In het structuurplan zijn de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor op te stellen bestemmingsplannen en voor ondersteunende beleidsnota's van de gemeente.

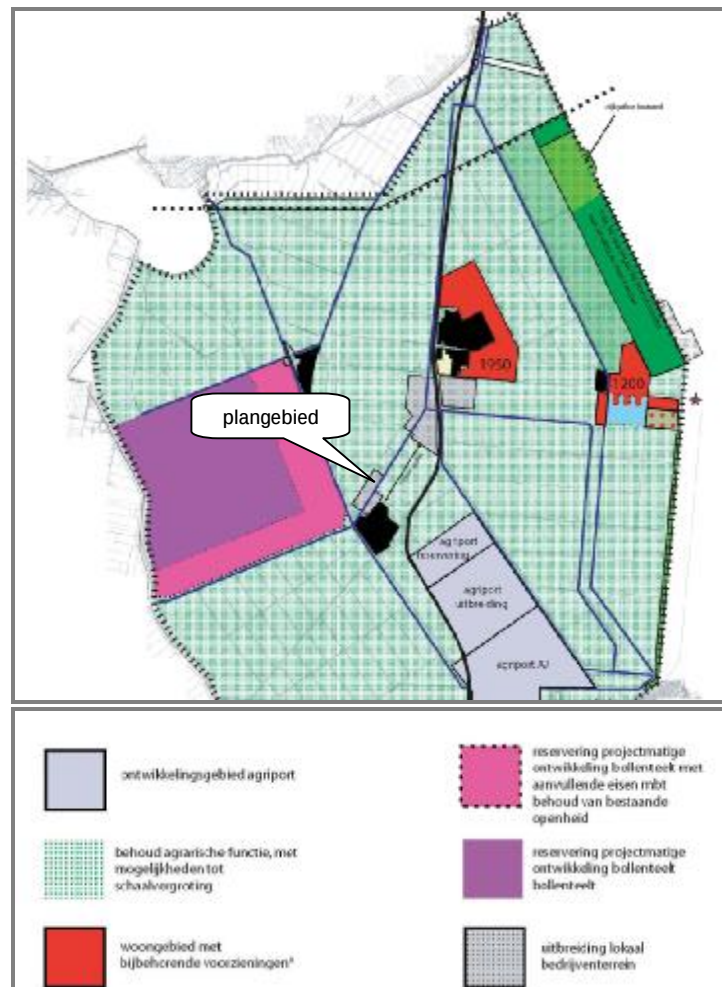
Per 1 juli 2008 is via de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting gesteld dat gemeenten voor het gehele grondgebied dienen te beschikken over een structuurvisie conform de Wro. In de periode tussen vaststelling van het structuurplan en nu is gebleken dat het structuurplan niet meer volledig aansluit bij de huidige inzichten. Omdat

onderwerpen uit een structuurvisie in beginsel dienen te worden opgenomen in nieuwe bestemmingsplannen (waaronder het bestemmingsplan buitengebied dat tegelijkertijd wordt opgesteld) is een inhoudelijke herziening van het ruimtelijk beleid noodzakelijk. Bij deze herziening gaat het niet om een fundamentele herijking van het ruimtelijk beleid, maar om het verwerken van nieuwe ontwikkelingen, plannen en ambities. De ontwerp-structuurvisie heeft betrekking op de periode 2011-2020.

In deze structuurvisie zijn de in het structuurplan geformuleerde ambities en doelen op onderdelen bijgesteld. Het betreft hierbij een bijstelling 'naar beneden': de structuurvisie bevat ten opzichte van het structuurplan geen nieuwe ontwikkelingen:

- Groei van de werkgelegenheid;
- Groei van het inwoneraantal en van de woningvoorraad;
- Sterker draagvlak onder voorzieningen;
- Duurzaamheid;
- Natuurontwikkeling;
- Kwaliteit van de polder.

In afbeelding 5 is de Structuurvisie op visueel weergegeven.



Afbeelding 5: Middenmeer in structuurplan

De planlocatie is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'uitbreiding lokaal bedrijventerrein'. Het bedrijventerrein bij Middenmeer ligt ten westen van de kern. In de structuurvisie kan dit lokale bedrijventerrein op deze locatie niet verder uitbreiden.

De beoogde ontwikkeling betreft een inpassing te realiseren bedrijfswoning. Het plan sluit aan bij de gemeentelijke structuurvisie.

3.5.2 Beleidsvisie Externe Veiligheid Wieringermeer 2008-2011 (2008)

In de beleidsvisie Externe Veiligheid is een beeld geschetst hoe de gemeente Wieringermeer in de periode 2008 t/m 2011 omgaat met externe veiligheid. De visie is tot stand gekomen in samenwerking met de gemeente Wieringen en de veiligheidsregio en is gebaseerd op de uitgangspunten van de Provincie Noord-Holland. De gemeente Wieringermeer hanteert voor wat betreft externe veiligheid de visie dat de risico's waarbinnen burgers binnen de gemeente Wieringermeer worden blootgesteld tot een acceptabel risico worden beperkt.

In hoofdstuk 4 van de Beleidsvisie zijn enkele beleidskeuzen opgenomen die gericht zijn op nieuwe ruimtelijke plannen. De volgende punten worden hierbij van belang geacht:

- Ruimtelijke plannen worden zodanig ingericht dat nieuwe risicovolle activiteiten en nieuw geplande kwetsbare objecten niet leiden tot overschrijding van risiconormen.
- Voor bestaande risicovolle activiteiten worden de risico 's conform het Besluit Externe Veiligheid Inrichting (BEVI) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, aan de landelijke normen getoetst en vastgelegd in de Wet milieubeheervergunningen, het risicoregister, de risicokaart en de daarop van kracht zijnde bestemmingsplannen.
- Buisleidingenstroken bepalen en vastleggen in bestemmingsplannen.
- Leg risicocontouren en de gewenste veiligheidssituatie ruimtelijk vast. Voor een specifieke hinderbron zal een aanduiding op de plankaart worden opgenomen. Terwijl in een bij het bestemmingsplan behorende belemmeringenkaart (onderdeel van de toelichting) de specifieke risicocontour zal worden opgenomen.

De specifieke aspecten ten aanzien van het thema externe veiligheid binnen het plangebied worden verder behandeld in paragraaf 4.8.

3.6 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van een bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 46 in Middenmeer verzet zich niet tegen de gestelde beleidskaders van de verschillende overheden.

4 Planologische randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. De volgende aspecten komen aan de orde: akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, flora en fauna, water, archeologie, milieuzonering en externe veiligheid.

4.1 Akoestiek

Volgens de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen en spoorwegen een zone, waarbinnen nieuwe geluidsgevoelige functies (o.a. wonen) geen hogere geluidsbelasting op de gevel mogen ontvangen dan de voorkeursgrenswaarde. Voor wegen ligt de voorkeursgrenswaarde op 48 dB voor nieuwe situaties.

In artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit is in de definitie van gevoelige gebouwen aangegeven dat gebouwen die bij de inrichting horen (dienst- of bedrijfswoningen) niet als geluidgevoelig object worden bestempeld waarvoor grenswaarden uit het besluit gelden. Een toetsing is derhalve noodzakelijk

Het aspect akoestiek legt geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

4.2 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling dient de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe bebouwing te worden vastgelegd. Dit is bepalend voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De dienstwoning wordt in pandig gerealiseerd. Derhalve is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van een bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 46 in Middenmeer.

4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van de infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Voorliggend bouwplan betreft de realisatie van één bedrijfswoning. Het toevoegen van de extra woning draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. de Wet luchtkwaliteit schrijft in dat geval geen onderzoek voor.

4.4 Flora en fauna

Gezien de locatie en het huidige gebruik als opslagplaats/erf bij een bestaand bedrijfspand wordt geen onderzoek naar flora en fauna noodzakelijk geacht.

4.5 Water

In gevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het besluit voor de waterhuishouding.

Het inpandig realiseren van de bedrijfswoning heeft geen toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Daarnaast neemt het aantal vervuilingseenheden (i.c. toiletten) met niet meer dan 10 toe, waardoor de extra belasting van de RWZI minimaal is. De heer J. Wijn van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft daarom een positief wateradvies afgegeven.

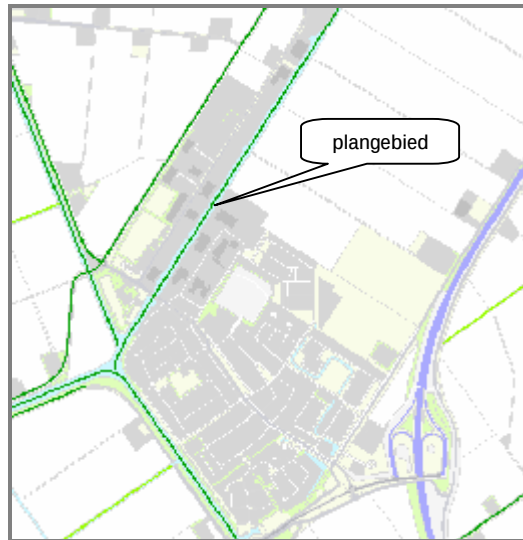
Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

Per 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Het wordt verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart uitgebracht. De Cultuurhistorische Waardenkaart biedt uitgebreide informatie die in de planvorming en de afweging van ruimtelijke ontwikkelingen gebruikt kan worden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn deze waarden per gemeente in drie verschillende categorieën aangegeven: geografisch, archeologisch en bouwkundig waardevol.

Binnen Middenmeer en in de directe omgeving zijn op de waardenkaart geen archeologische waarden aanwezig. Een groot deel van de dorpskern is aangewezen als 'van hoge waarde'. De planlocatie maakt hier geen deel van uit. Voor onderhavige locatie zijn de geografische waarden relevant. In afbeelding 6 is visueel dit weergegeven.



Afbeelding 6: Geografische waarden

Voor wat betreft de geografische waarden, ligt deze in de hoofdlijnen van de weg- en waterstructuur. De in het bestemmingsplan opgenomen plannen tasten deze niet aan. Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Het perceel is gelegen op het bedrijventerrein aan de Industrieweg. Op dit terrein is ruimte voor verschillende bedrijfscategorieën, van opslag of groothandel tot productie en van klein/lokale tot grote (inter)nationale bedrijven. In het plangebied Industrieweg 46 zijn bedrijven tot en met categorie 4.1 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegestaan, met uitzondering van risicovolle inrichtingen. Ook bedrijven die wat betreft hun gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld aan bedrijven tot en met categorie 4.1, zijn toegestaan. Een bedrijf van een hogere milieucategorie is alleen toegestaan met toepassing met een omgevingsvergunning.

De omliggende percelen aan de Industrieweg hebben in het vigerend bestemmingsplan Middenmeer 2009 de bestemming Bedrijventerrein gekregen waar bedrijven tot en met categorie 3.2 uit 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn toegestaan, eveneens met uitzondering van risicovolle inrichtingen.

In het kader van 'bedrijven en milieuzonering' kan een hindercontour van een omliggend bedrijf (o.a. geur, stof, lucht en geluid) ervoor zorgen dat het bouwplan niet uitgevoerd kan worden.

De gemeenteraad van Wieringermeer heeft ingestemd met het toestaan van een bedrijfswoning, omdat niet is gebleken dat op het gebied van het aspect bedrijven en milieuzonering belemmeringen zijn te verwachten. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

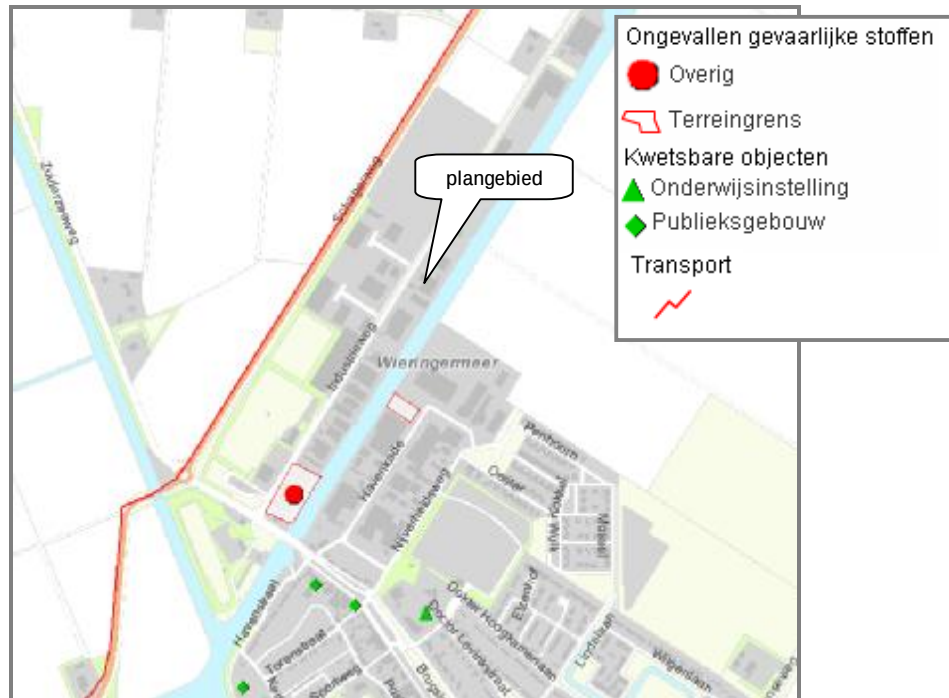
4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind. Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het

plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden. Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een degelijke motivering is toegestaan.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (inrichtingen), zoals een chemische fabriek of een LPGtankstation, en de mobiele bronnen (transportroutes), zoals een tankwagen.

In afbeelding 7 is een uitsnede van de risicokaart van Noord-Holland weergegeven.



Afbeelding 7: Ligging route gevaarlijke stoffen. Bron: www.risicokaart.nl (21 maart 2011)

Op circa 187 meter ligt een route voor gevaarlijke stoffen. De planlocatie ligt buiten de invloedssfeer van deze route. Gezien de afstand tot het bouwplan vormt het geen belemmering.

Brandweer (opkomsttijd)

Het veiligheidsbureau Wieringen - Wieringermeer (Brandweer) geeft aan dat er sprake is van een theoretische overschrijding van de aankomsttijd van de brandweer. Gelet op het risicoprofiel en de geringe mate van de overschrijding levert dit echter geen belemmeringen op voor het plan, aldus het veiligheidsbureau Wieringen - Wieringermeer. De gemeente Wieringermeer volgt deze beredenering en accepteert de theoretische overschrijving van de opkomsttijd.

5 De bestemmingen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op de afzonderlijke bestemmingen.

Ook wordt in dit hoofdstuk de verhouding met wet- en regelgeving naast het bestemmingsplan aangegeven. En wordt een toelichting gegeven op de gehanteerde systematiek.

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsricht plan. Het plan maakt de oprichting van een bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 46 mogelijk.

Bij het opstellen van de bestemmingen en de bestemmingsplanregels zijn een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Voor de planregels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan Middenmeer 2009. Voorts is het aantal regels van een bestemming beperkt en zijn deze regels, waar mogelijk, ruim geformuleerd. De inhoud en de methodiek zijn volgens "De Standaard vergelijkbare bestemmingplannen" (SVBP 2008), de landelijke standaard voor het digitaal uitwissel-bare en raadpleegbare plan.

In het plan zijn enkele afwijkmogelijkheden opgenomen voor ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan.

De regels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, waarin onder meer de begripsbepalingen, dat wil zeggen wat in dit hoofdstuk onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Daarnaast zijn de meetvoorschriften opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan moet worden gehanteerd, is aangegeven.
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, waarin de op de kaart aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard, is bepaald waarvoor deze mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd en in welke vorm.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, bestaande uit de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregel.

Naast de bestemmingsplanregeling gelden nog (vele) andere wettelijke regelingen voor het gebied. Deze wettelijke regelingen hebben veelal een geheel ander doel dan het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze wetgeving naast het bestemmingsplan blijft staan en van toepassing is. Het bestemmingsplan laat deze wettelijke regelingen derhalve onverlet.

Eén en ander betekent in de praktijk dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bezien dient te worden in hoeverre er ruimtelijk relevante wetgeving is, die van invloed kan zijn op de inrichting van het bestemmingsplan. Het kan daarbij ook zo zijn dat een bepaalde handeling, hoewel het bestemmingsplan deze handeling toelaat, op grond van deze wetgeving niet toelaatbaar is of dat voor die handeling eerst nog een afwijkmogelijkheid noodzakelijk is.

In het plangebied is 1 bestemming opgenomen, te weten Bedrijventerrein. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemming.

5.2 De bestemming Bedrijventerrein

Bedrijventerrein (BT) artikel 3

Het postzegelbestemmingsplan valt binnen het bedrijventerrein Middenmeer. Het omvat een bedrijfsterrein. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 4.1 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, die deels mag worden bebouwd. Het bedrijf moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Laden en lossen moet ook plaats vinden op eigen terrein. Dit is dus zowel mogelijk binnen als buiten het bouwvlak. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' is een bedrijfswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Voor hoofdgebouwen waaronder de bedrijfswoning worden bouwregels gesteld, onder andere ten aanzien van de hoogten en oppervlakte. Kelders zijn alleen toegestaan onder de bedrijfswoning. Daarnaast dient te voorgevel van de bedrijfswoning te zijn gericht naar de openbare weg. Ook zijn diverse bouwregels opgenomen voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Alleen met een omgevingsvergunning kan ook buiten het bouwvlak gebouwd worden. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden.

Er is expliciet aangegeven dat het realiseren van kwetsbare bestemmingen niet is toegestaan.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor bedrijven uit ten hoogste één categorie hoger dan categorie 4.1, mits het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie. Ook kan onder voorwaarden met een omgevingsvergunning volumineuze detailhandel worden toegestaan.

Burgermeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het verwijderen van bedrijfswoningen wanneer er sprake is van volledige bedrijfsbeëindiging en voor het vestigen van risicovolle bedrijven en het wijzigen van de milieucategorie. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van risicovolle bedrijven. Hierbij moet rekening worden gehouden met het bepaalde in de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp wordt op de gebruikelijke wijze voor vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan:

- veiligheidsregio Noord-Holland Noord.VROM-inspectie;
- Veiligheidsbureau Wieringen - Wieringermeer (Brandweer);
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
- Provincie Noord-Holland.

In paragraaf 6.1.1 zijn de binnengekomen reacties samengevat en voorzien van een antwoord (cursieve tekst). Ook is aangegeven, indien van toepassing, of de reactie aanleiding geeft om het plan (op onderdelen) aan te passen (onderstreepte tekst).

6.1.1 Vooroverlegreacties

1. VROM-inspectie

In haar reactie geeft de VROM-Inspectie aan dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Industrieweg 46 te Middenmeer' de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerking. Dit gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

2. Veiligheidsbureau Wieringen - Wieringermeer (Brandweer)

1. Samenvatting

Het veiligheidsbureau gaat in haar reactie in op de vier zwaartepunten die voor de fysieke veiligheid gelden in een ruimtelijk plan. Het gaat hierbij om: externe veiligheid, bereikbaarheid (van hulpdiensten), bluswatervoorziening en repressieve dekking (opkomsttijden). Het veiligheidsbureau ziet, kijkend naar deze vier zwaartepunten, geen bezwaren in het ontwerpbestemmingsplan 'Industrieweg 46' te Middenmeer.

2. Opkomsttijden

Het veiligheidsbureau geeft aan dat de opkomsttijd van de brandweer niet voldoet aan de wet op de Veiligheidsregio's. Dit wordt echter niet bezwaarlijk geacht. Er is sprake van een geringe overschrijding en het risicoprofiel is laag.

De toelichting wordt dit punt aangevuld.

In de toelichting is in paragraaf 4.8 de acceptatie van de theoretische overschrijding van de opkomsttijd opgenomen.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap geeft in haar reactie verschillende aandachtspunten aan ten aanzien van het aspect water. De ontwerpen die hierin aan bod komen zijn: waterkwantiteit, waterkwaliteit/riolering en vergunningen en ontheffingen.

In een telefonisch overleg met het Hoogheemraadschap is reeds een positief wateradvies afgegeven. De bedrijfswoning wordt in pandig gerealiseerd en dit zorgt niet voor ingrijpende veranderingen in de waterhuishouding. De reactie van het Hoogheemraadschap wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen.

4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1. Samenvatting

De veiligheidsregio geeft in haar reactie aan dat zij geen gebruik maken van het adviesrecht als bedoeld in Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) en RNVGS (Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

2. Brandweer

Ten aanzien van de bereikbaarheid, bluswatervoorziening en opkomsttijden van de brandweer worden enkele normen aangegeven in de toegevoegde bijlage. Hierin wordt aangegeven dat de opkomsttijd van de brandweer niet voldoet aan de wet op de Veiligheidsregio's. Voor afstemming over de opkomsttijd en overige normen verwijst de veiligheidsregio naar de lokale brandweer.

In de reactie van het veiligheidsbureau Wieringen - Wieringermeer (locale Brandweer) wordt ingegaan op de theoretische overschrijding van de opkomsttijd (zie paragraaf 2.2.2). Hierbij wordt aangegeven dat er sprake is van een geringe overschrijding en het risicoprofiel is laag. De overschrijding van de opkomsttijd wordt acceptabel geacht.

5. Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland geeft in haar reactie aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Industrieweg 46' te Middenmeer.

6.2 Inspraak

In de toelichting van een bestemmingsplan moet ook zijn neergelegd een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Het voorontwerp zal op de in de gemeente gebruikelijke wijze voor inspraak ter inzage worden gelegd.

De resultaten daarvan worden te zijner tijd in deze toelichting opgenomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) een exploitatieplan te koppelen. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro). Het verhaal van kosten is evenmin verplicht indien het totaal der te verhalen exploitatiebijdrage minder is dan € 10.000,-. Van deze situatie is hier sprake.

Gelet hierop ziet de gemeente af van het verhalen van kosten. Te meer het vaststellen van dit bestemmingsplan gezien kan worden als compensatie van het eerder wegbestemde recht om een bedrijfswoning te kunnen bouwen.