

**BESTEMMINGSPLAN
OBDAM - GEVELAND 4 EN 6**

**Bestemmingsplan
Obdam - Geveland 4 en 6**

Code 1099172 / 24-10-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerende regeling	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	6
3. 5. Bodem	6
3. 6. Geluid	7
3. 7. Luchtkwaliteit	7
3. 8. Externe veiligheid	8
3. 9. Kabels en leidingen	9
4. PLANBESCHRIJVING	10
4. 1. Huidige situatie	10
4. 2. Gewenste ontwikkeling	10
4. 3. Planuitgangspunten	11
5. JURIDISCHE PLANOPZET	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemming	12
6. UITVOERBAARHEID	14
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	14
6. 3. Grondexploitatie	14
7. OVERLEG	16

Bijlage 1 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Geveland, ten westen van Obdam, is een agrarisch bedrijf gelegen. De wens is om een nieuw loonbedrijf in de huidige bedrijfsbebouwing te vestigen. Tevens is er de wens het bestaande agrarische bedrijf op het perceel voort te zetten.

De gewenste ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan *Landelijk gebied 2000, herziening 2002* van de voormalige gemeente Obdam. In dit bestemmingsplan is wel de mogelijkheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Echter, het is na wijziging niet mogelijk om de bebouwing op het perceel uit te breiden. Tevens vervalt de mogelijkheid om een volwaardig agrarisch bedrijf uit te oefenen. De gemeente Koggenland heeft aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, moet een nieuw juridisch-planologisch kader opgesteld worden. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 2. Vigerende regeling

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan *Landelijk gebied 2000, herziening 2002* van de voormalige gemeente Obdam. Het perceel waar het bedrijf gevestigd is, heeft een agrarische bestemming. De overige gronden hebben eveneens een agrarische bestemming, echter is hier het oprichten van bebouwing niet toegestaan.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het relevante beleid voor deze ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante omgevingsaspecten, zoals archeologie en ecologie. Een planbeschrijving wordt in hoofdstuk 4 gegeven, gevolgd door een toelichting op het juridische systeem in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 komen zowel de maatschappelijke uitvoerbaarheid als de economische aan de orde, evenals het aspect grondexploitatie. Tot slot zijn in hoofdstuk 7 de overlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord van de gemeente.

2. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de *Nota Ruimte* ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

AMvB Ruimte (ontwerp 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. Daarmee vervangt het Besluit - ook wel AMvB Ruimte genoemd - het bestaande planologisch beleid uit de *Nota Ruimte* en een aantal Planologische Kernbeslissingen.

In het besluit zijn onder andere de regelingen met betrekking tot de EHS, Rijksbufferzones, Nationale Landschappen, de Waddenzee en militaire terreinen opgenomen. Uitgangspunt daarbij is dat het huidige beleid zo veel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen zijn 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken.

2. 2. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Met dit bestemmingsplan wordt de functieverbreding op een bestaand agrarisch bouwperceel mogelijk gemaakt. Naast het reeds aanwezige agrarische bedrijf, wordt een loonbedrijf mogelijk gemaakt. Het perceel is gelegen in het door de provincie aangewezen bestaand bebouwd gebied. Er hoeft dan ook geen ontheffing aangevraagd te worden.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders.

De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

De agrarische sector is van groot belang in de gemeente Koggenland. In de structuurvisie wordt ingezet op een verdere ontwikkeling van de agrarische sector, zodat ook in de toekomst sprake is van een gezonde agrarische sector. Daarnaast is er al enige tijd een groei van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten op vrijkomende agrarische percelen. De gemeente wil dit blijven toestaan, maar stelt wel eisen aan de landschappelijke inpassing. Tevens moet het gaan om passende bedrijvigheid, die de ontwikkeling van agrarische bedrijven niet in de weg mag zitten.

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid zoals dit verwoord is in de structuurvisie. Met dit bestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van een loonbedrijf en de continuering van een bestaand agrarisch bedrijf beoogd. Het loonbedrijf is een functie die aanvullend is op de agrarische functie van het landelijk gebied.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer, op meer dan 10 kilometer afstand. Ten zuiden van het plangebied ligt recreatiegebied De Weel. Dit gebied behoort tot de EHS. Met dit bestemmingsplan wordt een relatief beperkte ontwikkeling beoogd. Op basis van de afstand, aard van de ingreep en tussenliggende barrières zijn uitstralende effecten op dergelijke gebieden ook niet aan de orde. Er zijn met betrekking tot het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied is thans al in gebruik voor agrarische activiteiten. Het gedeelte waar de uitbreiding plaatsvindt, is nu in gebruik als landbouwgrond. Gezien het huidige gebruik is de verwachting dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Er zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden.

Het plangebied is nooit bebouwd geweest. De huidige bebouwing stamt van begin 1973. De uitbreiding van het agrarische bedrijf vindt plaats op gronden die al lange tijd in gebruik zijn als agrarische cultuurgrond.

Er is dan ook de verwachting dat hier geen archeologische vondsten aanwezig zullen zijn. Mochten er bij werkzaamheden toch archeologische vondsten aangetroffen worden, dan dient dit gemeld te worden bij de gemeente Koggenland.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voor advies. Dit advies is opgenomen in bijlage 1 'Overlegreacties'.

Met dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van bebouwd oppervlak van maximaal 22.000 m² mogelijk gemaakt. Deze toename aan bebouwd oppervlak moet gecompenseerd worden. Op het terrein van de initiatiefnemers is voldoende ruimte om toename van bebouwd oppervlak te compenseren. Ten noorden, langs het spoor, en ten westen van het perceel is een sloot aanwezig die verbreed kan worden. De verwachting is dat het terrein niet in één keer volledig volgebouwd gaat worden. Bij elke toename van bebouwd oppervlak zal in overleg met het Hoogheemraadschap besloten hoe veel compensatie er plaatsvindt en waar. Uitgangspunt is dat 11% van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd wordt.

Uitgangspunt is om een gescheiden systeem te realiseren, waarbij hemelwater en afvalwater gescheiden worden afgevoerd. Er worden geen uitlopende materialen gebruikt. Daar waar nodig, worden de benodigde vergunningen aangevraagd.

3. 4. Milieuzonering

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

Aan de Geveland liggen 2 agrarische bedrijven. Door de ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, worden deze bedrijven niet belemmerd. Ten oosten ligt Obdam. De dichtstbijzijnde woningen liggen op 250 meter afstand. Geconcludeerd kan worden dat de omliggende functies door de ontwikkelingen in het plangebied niet belemmerd worden.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Voor het perceel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1).

In het onderzoeksgebied zijn alleen licht verhoogde concentraties PAK aangetroffen. De concentraties zijn dermate laag, dat deze de ontwikkelingen niet belemmeren. Er zijn verder geen verontreinigingen aangetroffen. Er gelden wel beperkingen ten aanzien van het hergebruik van afgegraven bovengrond. De grond kan alleen op de locatie worden hergebruikt. Geconcludeerd kan worden dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied.

3. 6. Geluid

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

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies toegestaan. Met betrekking tot het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ¹⁾. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen.

¹⁾ Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

In de huidige situatie is er een agrarisch bedrijf op het perceel aanwezig. Het betreft een bedrijf dat sjalotten teelt en verpakt. Dit bedrijf beëindigt haar functie. Met dit bestemmingsplan worden geen functies mogelijk gemaakt die meer verkeersbewegingen veroorzaken dan het reeds op het perceel gevestigde bedrijf. Er is dan ook geen toename van het aantal verkeersbewegingen. Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

3. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)²⁾ en het groepsrisico (GR)³⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10⁻⁶ als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Op ongeveer 650 meter afstand liggen een viertal buisleidingen, waarvan de grootste een diameter heeft van 42 inch en een druk van 66 bar. Voor deze laatste leiding geldt een inventarisatieafstand van 490 meter. Het plangebied ligt buiten de inventarisatieafstand en het is daarom niet noodzakelijk het groepsrisico te verantwoorden.

2) Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

3) De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Noordelijk langs het plangebied ligt de spoorlijn Heerhugowaard - Hoorn. Over deze spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten zuiden van het plangebied ligt De Braken (N507). Over deze weg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Er zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

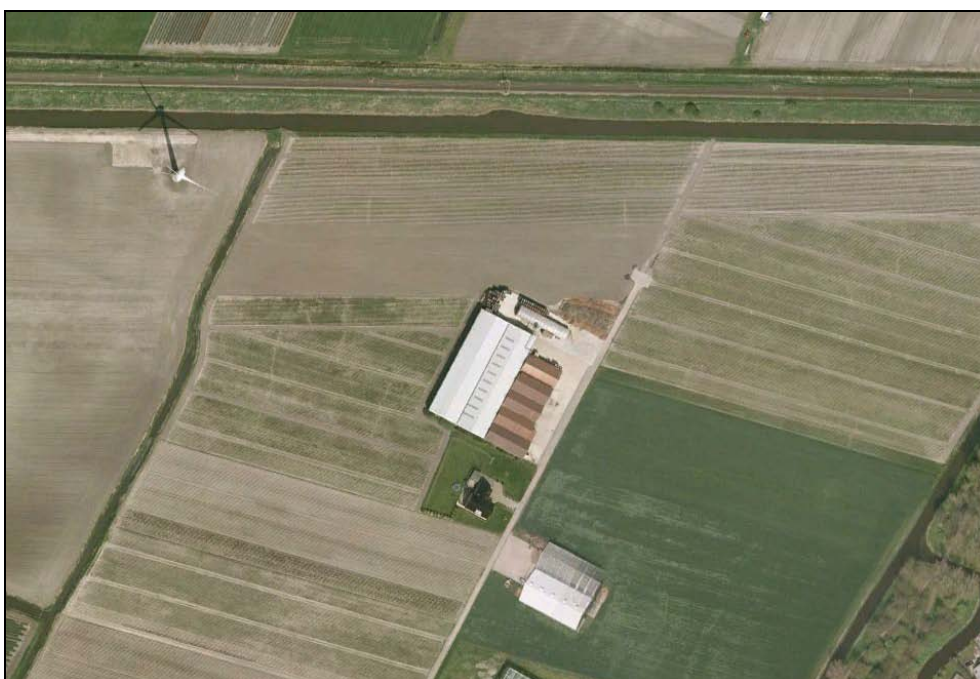
3. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Huidige situatie

In de huidige situatie is op het onderhavige perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan de Geveland liggen nog twee andere agrarische bedrijven. De weg Geveland is een doodlopende weg en eindigt iets ten noorden van het agrarische bedrijf. Met de aanleg van de spoorlijn tussen Heerhugowaard en Hoorn is de weg onderbroken. De weg is ontsloten op de Braken. Op het perceel zijn meerdere loodsen en een boogkas aanwezig. Tevens ligt aan de zuidkant van het bedrijf een bedrijfswoning.



Figuur 2. Luchtfoto van huidige situatie (Bron: Google Earth)

4. 2. Gewenste ontwikkeling

Naast het reeds bestaande agrarische bedrijf wordt beoogd een nieuw loonbedrijf te vestigen. Het loonbedrijf verhuurt verschillende machines, zoals kranen en landbouwvoertuigen. Ook verhuurt het bedrijf personeel. Het is de bedoeling om de bestaande loodsen te gebruiken voor het loonbedrijf. In de huidige situatie zijn deze loodsen ongeveer 3200 m² groot. Dit is voor het bedrijf niet voldoende. Er is daarom de mogelijkheid geboden om de bedrijfsbebouwing uit te breiden tot een oppervlakte van 4000 m². Voor de bedrijfsvoering is opslag van producten (zoals grond) noodzakelijk. Dit is in de bestemmingsplanregeling mogelijk gemaakt.

Daarnaast is er de wens om de agrarische functie die op het perceel aanwezig is, voort te zetten. De wens is om op korte termijn, aansluitend op de uitbreiding van het loonbedrijf, een nieuwe loods te realiseren ten behoeve van de agrarische functie.

Op lange termijn zijn er plannen het agrarische bedrijf verder te ontwikkelen. Op welke wijze dat vormgegeven wordt, is nu nog niet bekend.

Qua schaal en inrichting van het perceel wordt aangesloten bij de omliggende percelen. Er is gekozen om het bouwvlak in noordelijke richting uit te breiden. Het bouwvlak is in totaal 2 hectare groot. Dit is in aansluiting op de reeds bestaande bebouwing. De schaal van de functies passen goed bij de overige bedrijven aan de Geveland.

Ten noorden van het plangebied, aan de Obdammerdijk, staat een molen. Deze heeft een molenbiotoop van 300 meter. De grens hiervan ligt ruim ten noorden van de spoorlijn. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de molen. Ten westen van het plangebied staan enkele windturbines. De dichtstbijzijnde windturbine ligt op ongeveer 50 meter van de grens het plangebied. Gezien de maximaal toegestane hoogte van de bebouwing in het plangebied, biedt dit geen belemmering voor de werking van de windturbines. Daarnaast kan gesteld worden dat er op het perceel reeds de planologische mogelijkheid is om een agrarisch bedrijf te realiseren.

4. 3. Planuitgangspunten

Het gehele perceel heeft de bestemming 'Agrarisch - Gemengd'. Binnen deze bestemming is een agrarisch bedrijf en een loonbedrijf toegestaan. Er is een bouwvlak op de verbeelding opgenomen van in totaal 2 hectare. In totaal is 4000 m² aan bedrijfsbebouwing voor het loonbedrijf toegestaan. De precieze locatie van de bedrijfsgebouwen voor het loonbedrijf is niet vastgelegd. Binnen het bouwvlak is tevens de bestaande bedrijfswoning opgenomen.

Daarnaast is er de wens om op termijn op het perceel op termijn een gebruiksgerichte paardenhouderij op te richten. De plannen hiervoor zijn nu nog niet concreet. Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit toe te staan. Middels een bedrijfsplan moet aangetoond worden of de paardenhouderij economisch haalbaar is en of er voldoende vraag naar is.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

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

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Agrarisch - Gemengd

Het gehele perceel heeft de bestemming 'Agrarisch - Gemengd'. Binnen de bestemming is een loonbedrijf en een agrarisch bedrijf toegestaan. De maximale oppervlakte van de bebouwing voor het loonbedrijf is vastgelegd op 4000 m². Het gehele bouwvlak is in totaal 20.000 m² groot. Er is een maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen opgenomen van respectievelijk 7,00 en 12,00 meter opgenomen. Tot slot is er binnen het bestemmingsvlak één bedrijfswoning toegestaan. De bedrijfswoning mag maximaal een goothoogte hebben van 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. De dakhelling van het bedrijfsgebouw moet minimaal 45 en maximaal 60 graden zijn. Gezien de aard van het te vestigen bedrijf op het perceel, namelijk een loonbedrijf, is de opslag van onder andere puin en grond toegestaan.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduiding 'paardenhouderij' op de verbeelding aan te brengen. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is op het perceel een gebruiksgerichte paardenhouderij mogelijk. De noodzaak en haalbaarheid van een dergelijke paardenhouderij moet middels een bedrijfsplan aangetoond worden.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn voorzien van een gemeentelijk reactie. De reacties zijn in hoofdstuk 7 'Overleg' door de gemeente beantwoord.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevolgd. Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan of een gewijzigde vaststelling. Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota, die bij het raadsbesluit gevoegd is.

Vervolg

Vervolgens is het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daaropvolgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, betreffen een particulier initiatief. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met het project. Alle kosten worden gedragen door de (particuliere) initiatiefnemer. Het bestemmingsplan wordt daarom economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten.

In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. Het plangebied is gelegen in bestaand bebouwd gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, et cetera. In de overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1. Bro aan de VROM-Inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap toegezonden. Hieronder zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van een passend antwoord.

VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleidingen tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van de VROM-Inspectie ter kennisgeving aan.

Provincie Noord-Holland

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, aangezien er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie van de provincie ter kennisgeving aan.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het bestemmingsplan een toename van verhard oppervlak mogelijk maakt van maximaal 22.000 m². In totaal moet 11% van de toename van verhard oppervlak gecompenseerd worden. Het betreft dus maximaal 2420 m² aan nieuw te graven oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap treedt graag met initiatiefnemers over de daadwerkelijke invulling van de compensatie. Met betrekking tot een aantal andere zaken, zoals riolering, ecologie en werkzaamheden op of langs water, geeft het Hoogheemraadschap aan dat er mogelijk een vergunning of ontheffing van de Keur aangevraagd moet worden.

Reactie gemeente: als dit aan de orde is, zal contact opgenomen worden met het Hoogheemraadschap over de invulling van de compenserende maatregelen. Ook worden, indien noodzakelijk, de benodigde vergunningen aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. De toelichting is naar aanleiding van de overlegreactie op een aantal punten aangepast.

===