

# **BESTEMMINGSPLAN BERKHOUT - OOSTEINDE 74**

**Bestemmingsplan Berkhout - Oosteinde 74**

**Code 109962 / 09-07-12**

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>               | <b><u>blz</u></b> |
|-------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                       | <b>1</b>          |
| 1. 1. Aanleiding                          | 1                 |
| 1. 2. Vigerende regeling                  | 1                 |
| 1. 3. Plangebied                          | 1                 |
| 1. 4. Leeswijzer                          | 2                 |
| <b>2. BELEID 3</b>                        |                   |
| 2. 1. Rijksbeleid                         | 3                 |
| 2. 2. Provinciaal beleid                  | 3                 |
| 2. 3. Gemeentelijk beleid                 | 4                 |
| <b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>               | <b>6</b>          |
| 3. 1. Ecologie                            | 6                 |
| 3. 2. Archeologie                         | 7                 |
| 3. 3. Water                               | 8                 |
| 3. 4. Milieuzonering                      | 9                 |
| 3. 5. Bodem                               | 10                |
| 3. 6. Geluid                              | 12                |
| 3. 7. Luchtkwaliteit                      | 12                |
| 3. 8. Externe veiligheid                  | 14                |
| 3. 9. Kabels en leidingen                 | 14                |
| 3. 10. Verkeer                            | 14                |
| <b>4. PLANBESCHRIJVING</b>                | <b>15</b>         |
| 4. 1. Huidige situatie                    | 15                |
| 4. 2. Economische noodzaak                | 16                |
| 4. 3. Huisvestiging tijdelijke werknemers | 16                |
| 4. 4. Ruimtelijke inpasbaarheid           | 17                |
| <b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>            | <b>19</b>         |
| 5. 1. Algemeen                            | 19                |
| 5. 2. Toelichting op de bestemmingen      | 19                |
| <b>6. UITVOERBAARHEID</b>                 | <b>20</b>         |
| 6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid    | 20                |
| 6. 2. Economische uitvoerbaarheid         | 20                |
| 6. 3. Grondexploitatie                    | 20                |
| <b>7. INSPRAAK EN OVERLEG</b>             | <b>22</b>         |

## **BIJLAGEN**

|                          |                                                                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b><u>Bijlage 1</u></b>  | <b>Ontheffing Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</b> |
| <b><u>Bijlage 2</u></b>  | <b>Ecologische quick-scan</b>                                        |
| <b><u>Bijlage 3</u></b>  | <b>Archeologisch advies</b>                                          |
| <b><u>Bijlage 4</u></b>  | <b>Keurontheffing en wateradvies</b>                                 |
| <b><u>Bijlage 5</u></b>  | <b>Bodemonderzoeken</b>                                              |
| <b><u>Bijlage 6</u></b>  | <b>Akoestisch onderzoek</b>                                          |
| <b><u>Bijlage 7</u></b>  | <b>Onderzoek groepsrisico</b>                                        |
| <b><u>Bijlage 8</u></b>  | <b>Advies Agrarische beoordelingscommissie</b>                       |
| <b><u>Bijlage 9</u></b>  | <b>Beeldkwaliteitplan</b>                                            |
| <b><u>Bijlage 10</u></b> | <b>Overlegreacties</b>                                               |

## **1. INLEIDING**

### **1. 1. Aanleiding**

Leek Tulips B.V. aan het Oosteinde 74 te Berkhout, heeft de afgelopen jaren een forse groei doorgemaakt. In deze periode is de specialistische kennis binnen het bedrijf voor de 'broei' van tulpen verder uitgebreid. Als gevolg van een toegenomen vraag uit de (wereld)markt is een grotere behoefte aan productiecapaciteit ontstaan, waardoor de levering van tulpen gedurende een grotere periode van het jaar gegarandeerd kan worden. Het seizoen voor de tulp kan met de technieken die het bedrijf heeft verder worden verlengd. Het bedrijf loopt op grond van deze ontwikkeling binnen de huidige bebouwing en de daarbij tegen de grenzen van groei en bedrijfsvoering aan.

Het bedrijf is momenteel een middelgroot modern productiebedrijf. De omvang van de huidige teelt omvat circa 60 ha tulpen, met een bijbehorende productie van 15 miljoen tulpenbloemen. De productiemethode die het bedrijf hanteert is modern en milieuvriendelijk. Gewerkt wordt met een eb-vloed-systeem waarbij afvalwaterstromen volledig geëlimineerd zijn.

Om een uitbreiding van de productiecapaciteit te kunnen huisvesten, aansluitend op de reeds bestaande bebouwing, zal zuidelijk richting de A7 de bedrijfsbebouwing worden uitgebreid. Er zal tevens een accommodatie, als onderdeel van de bedrijfsbebouwing, worden opgericht voor een definitieve oplossing van de huisvesting van tijdelijke werknemers. Op dit moment is voor de huisvesting van tijdelijke werknemers een tijdelijke vergunning ex artikel 3.22 Wet ruimtelijke ordening van kracht.

De gemeente Koggenland heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling, gezien de specifieke (ruimtelijke) situatie aan de A7 en op basis van het positief advies van de Agrarische beoordelingscommissie.

### **1. 2. Vigerende regeling**

Het plangebied is thans geregeld in het Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2008, zoals dat door de gemeenteraad op 15 september 2008 is vastgesteld en door Gedeputeerde Staten voor het overgrote deel is goedgekeurd op 12 mei 2009. Het goedgekeurde gedeelte is op 30 juli 2009 in werking getreden.

### **1. 3. Plangebied**

Het plangebied betreft de gronden aansluitend op de bestaande bedrijfsbebouwing en omvat voor een deel ook de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsground van Leek Tulips B.V. aan het Oosteinde 74 te Berkhout. De globale ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een deel van de karakteristieke bestaande bebouwing van Leek Tulips B.V., aan de oost- en westzijde door grasland en aan de zuidzijde door de snelweg A7 tussen Hoorn en Amsterdam.

Het bedrijf Leek Tulips B.V. aan het Oosteinde 74 te Berkhout staat op 9,2 ha bedrijfsgrond met 12.466 m<sup>2</sup> bebouwing waarvan 5.632 m<sup>2</sup> verwarmd glas voor de broeierij van tulpen. De rest van de grond is in gebruik als grasland en erfverharding.



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

#### 1. 4. Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 de planbeschrijving volgt. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting op het juridische systeem gegeven. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan bod. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met een beschrijving van het gevoerde Overleg.

## **2. BELEID**

### **2. 1. Rijksbeleid**

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en treedt begin 2012 in werking. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening***

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* (Barro). Daarmee vervangt het Besluit 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 zoveel mogelijk 'beleidsneutraal' wordt voortgezet. Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies en gemeentes verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen die in het Barro zijn vastgelegd.

### **2. 2. Provinciaal beleid**

#### ***Structuurvisie Noord-Holland 2040***

De sturingsfilosofie uit het streekplan Noord-Holland Noord van vrijheid-kwaliteit-samenwerking en de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten en inzichten zijn opgenomen in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040, Kwaliteit door veelzijdigheid* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010). 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. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit twaalf onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Gesteld kan worden dat de uitbreiding ruimtelijk inpasbaar is. In hoofdstuk 4 is hier nader op ingegaan.

#### ***Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie***

Het provinciaal beleid uit de Structuurvisie is vertaald in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (vastgesteld door Provinciale Staten

op 21 juni 2010). In het bij de structuurvisie behorende uitvoeringsprogramma hebben Gedeputeerde Staten aangegeven op welke manier en met welke bestuurlijke en juridische instrumenten zij dit beleid denken te realiseren. Eén van deze instrumenten is de provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie, die zich richt tot gemeenten en algemene regels geeft waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In de Verordening zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van agrarische bedrijven. Hiervoor is onderscheid gemaakt in een gebied voor gecombineerde landbouw enerzijds en voor grootschalige landbouw anderzijds. Het plangebied valt in het laatste gebied. Voor agrarische bedrijven geldt dat deze uit mogen breiden tot 2 hectare, zonder dat daar een ontheffing voor nodig is. Voor bedrijven groter dan 2 hectare moet door het college van Gedeputeerde Staten een ontheffing verleend worden van de Verordening. Bij de ontheffingsaanvraag moet ingegaan worden op de nut en noodzaak van de uitbreiding, Tevens moet op basis van artikel 15 van de verordening een Beeldkwaliteitplan opgesteld worden.

Door de gemeente Koggenland is bij de provincie een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie verzocht. Onderdeel van het ontheffingsverzoek is het bedrijfsplan, dat de nut en noodzaak van de uitbreiding aantoont. Dit is voorgelegd aan de Agrarische Beoordelingscommissie. Deze heeft een positief advies gegeven (zie bijlage 1 bij de toelichting). Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de landschappelijke inpassing is omschreven. Deze is opgenomen als bijlage bij de toelichting. De plannen zijn in de vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkelingen toegelicht. Op 11 april is door de provincie ontheffing op de PRVS verleend. De brief is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Aandachtspunt daarbij is de landschappelijke visie voor het grotere gebied tussen Distriport, Berkhout en de A7. Naar aanleiding van deze opmerkingen is, in overleg met de provincie en de initiatiefnemers, het beeldkwaliteitplan verder aangevuld. Hier is in hoofdstuk 4 nader op ingegaan.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### ***Structuurvisie 2009 – 2020***

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijke beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is er op 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.

Ten aanzien van Berkhout wordt als aandachtspunt verkeer genoemd. Door uitbreidingen van Avenhorn/De Goorn en Berkhout zelf is de verkeersdruk in het lint toegenomen. Eventuele ontwikkelingen dienen hier dus rekening mee te houden. Een tweede aandachtspunt dat genoemd wordt in

de Structuurvisie is de landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het lint. De gemeente bepaalt in overleg wat zij onder landschappelijke inpassing verstaat.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit projectbesluit 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 plangebied is op ongeveer een kilometer van het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer gelegen. Daarnaast ligt langs de N243 een gebied dat behoort tot de EHS.

Aangezien het een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf betreft en er geen activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op het beschermde natuurgebieden, vormt dit geen belemmering 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.

In verband met de Flora- en faunawet met de voorgenomen bouwplannen en bestemmingsplanwijziging is door Van der Goes en Groot een toetsing uitgevoerd. De rapporten zijn als bijlage 2 toegevoegd.

De conclusies van de rapporten zijn dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën en (kleine) zoogdieren. Gezien het aanwezige biotoop, de oppervlakte, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van beide soortgroepen hoofdzakelijk beschermde algemene soorten in zeer lage aantallen aanwezig zijn. Voor de aangetroffen of verwachte beschermde algemene soorten gelden de verbodsbepalingen niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijk ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk. Op grond van de bevindingen in deze quick scan is vervolgonderzoek naar beschermde soorten niet nodig.

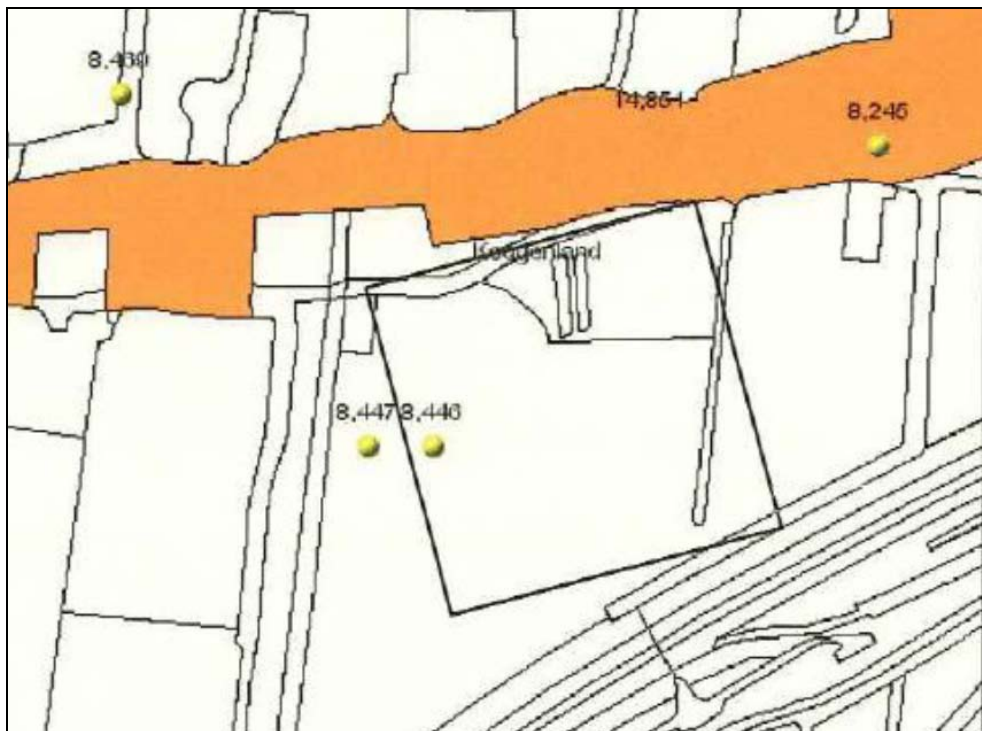
Wel blijft voor alle soorten de algemene zorgplicht gelden (artikel 2 van de Flora- en faunawet), die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dieren en plantensoorten. Dit houdt in dat bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden deze de gelegenheid moeten krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Voor de vogels die zijn aangetroffen geldt dat de nesten buiten het broedseizoen niet van belang zijn voor de instandhouding van de soort. Mochten kapwerkzaamheden worden uitgevoerd dan is het, mits de werkzaamheden buiten de broedperiode worden uitgevoerd, niet nodig ontheffing aan te vragen.

Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) kan gefaaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.

### 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.



Figuur 2. Fragment indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Voor het plangebied is door Cultureel Erfgoed Noord-Holland een risicoanalyse uitgevoerd voor het plangebied over de noodzakelijkheid van een archeologisch veldonderzoek. De uitkomsten van de risicoanalyse wordt hieronder uiteengezet. De archeologische Monumentenkaart van de RACM (zie afbeelding) geeft aan dat de planlocatie ten zuiden van de historische kern van Berkhout ligt.

De kern heeft een hoge archeologische waarde. Op de indicatieve kaart 'Archeologische Waarden' heeft het plangebied een zeer lage verwachting. Figuur 2 toont aan dat in en net buiten het plangebied (grofweg binnen het rode kader) archeologische waarnemingen zijn gedaan. Het gaat om scherven laatmiddeleeuws aardewerk. Deze vondsten geven geen aanleiding voor archeologisch veldonderzoek.

In 2006 verscheen het 'Bureauonderzoek naar de archeologische waarde van het bestemmingsplangebied Landelijk gebied, Gemeente Wester-Koggenland' van Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Op basis van het bureauonderzoek is de archeologische kwetsbaarheid van de verschillende gebieden bepaald en is aangegeven wanneer in de planomvang rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. In dit rapport maakt het plangebied deel uit van het 'overig grondgebied' van Koggenland. Voor dat gebied geldt dat alleen bij bodemverstoringen van 2.500 m<sup>2</sup> of meer en een diepte van 40 cm of dieper rekening dient te worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Het advies luidt dat ondanks dat de nieuwbouwplannen in het plangebied Oosteinde 74 een bodemverstoring van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> met zich meebrengen, een archeologisch onderzoek vanwege de zeer lage archeologische verwachting niet noodzakelijk wordt geacht. Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dan dient dit onverwijld te worden gemeld bij het Provinciaal Depot voor Bodemvondsten Noord-Holland. Deze melding leidt niet tot vertraging of kosten van de kant van uitvoerder of opdrachtgever. Het advies is opgenomen in bijlage 3.

### **3. 3. Water**

Bij een ruimtelijke inrichting dient met water rekening te worden gehouden, middels een watertoets. Waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten worden hierin beoordeeld. In een wateradvies stelt de waterbeheerder een aantal eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied en beoordeelt zij de effecten van de voorgenomen inrichting op het waterbeheer. De watertoets moet voorkomen dat in het waterbeheer problemen ontstaan door een ruimtelijke inrichting van een bepaald gebied. Berkhout valt binnen het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Sinds 1 november 2003 is het verplicht plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te toetsen op water. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2003), Handreiking Watertoets II, Den Haag). De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwaliteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht. De belangrijkste beleidsdocumenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding.

Anders omgaan met water: Waterbeleid 21e eeuw, de Europese Kader-richtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de nota Ruimte.

In het Nationaal Bestuursakkoord Water worden de gezamenlijke uitgangspunten geformuleerd voor een integraal waterbeleid in de 21e eeuw. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap. Provincies en gemeenten zorgen voor een integrale afweging en leggen deze vast in provinciale beleidsplannen en streekplannen, respectievelijk structuur- en bestemmingsplannen.

Ruimtelijke plannen en besluiten kunnen onder andere leiden tot wateroverlast, de waterkwaliteit verminderen of verdroging van natuurgebieden. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. De watertoets is bedoeld voor alle burgers en bedrijven die een ruimtelijke ontwikkeling voor ogen hebben. In dit geval betreft dat de ontwikkeling van bedrijfsgebouwen.

Er is een watertoets aangevraagd bij het HHNK, deze uitkomst is bijgevoegd als bijlage 4. Concluderend zal de geplande uitbreiding een substantiële toename van verharding mogelijk maken. Uitgaan van de aangeleverde gegevens vindt een verhardingstoename plaats van 27.257 m<sup>2</sup>. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlakte in het peilgebied (NAP -4,2 meter) moeten worden uitgebreid met een oppervlakte van 2.970 m<sup>2</sup> (ofwel 10,9 % van de verhardingstoename).

Het HHNK heeft tevens een keurontheffing verleend voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden. De keurontheffing van het HHNK is ook als bijlage 4 bijgevoegd.

Hierbij is onder meer een oppervlakte van 1.443 m<sup>2</sup> additioneel wateroppervlakte gegraven, als compensatie voor geplande verhardingstoename. Hierdoor resteert een additioneel te graven wateroppervlakte van 2.970 m<sup>2</sup> - 1.443 m<sup>2</sup> = 1.527 m<sup>2</sup>. De sloten in het plangebied worden hiervoor verbreed.

### **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 projectbesluit dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Met dit bestemmingsplan wordt de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. De uitbreiding vindt plaats aan de zuid en westzijde van het perceel, aansluitend op de bestaande bebouwing. De uitbreiding ligt op enige afstand van het bebouwingslint van Berkhout. Er wordt tussen de nieuwe bedrijfsbebouwing en de woning aan de Hulkerweg ruim

50 meter afstand bewaard. Voor tuinbouwbedrijven zonder kassen wordt een richtlijnafstand van 30 meter gehanteerd. Aan de richtlijnafstand wordt dus ruimschoots voldaan.

Het logiesgebouw wordt aan de zuidkant van het perceel geplaatst, tussen de uitbreiding van het bedrijf en de A7 in. De afstand tussen het logiesgebouw en het lint van Berkhout bedraagt ongeveer 250 meter. Op deze afstand wordt geen hinder op de woningen in het lint verwacht.

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het aspect milieuzoening geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan.

### 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 signaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

De bodemsituatie is middels twee verkennende bodemonderzoeken in beeld gebracht. In bijlage 5 zijn de onderzoeken opgenomen. Deze onderzoeken zijn in 2009 uitgevoerd en daarmee verouderd. Echter, aangezien er sinds het uitvoeren van deze onderzoeken geen activiteiten hebben plaatsgevonden die van negatieve invloed kunnen zijn op de bodemgesteldheid, zijn de conclusies voor het bestemmingsplan nog steeds te gebruiken. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen moet een nieuw, geactualiseerd bodemonderzoek bijgevoegd worden.

#### *Bodemonderzoek deel 1*

Voor het eerste verkennend bodemonderzoek zijn ter plaats voor de geanalyseerde parameters de volgende gehalten en concentraties gemeten:

- In beide mengmonsters van de bovengrond ( 0- 0,5 m –mv) zijn voor de geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten (t.o.v. achtergrondwaarde of detectiegrens) gemeten;
- in beide mengmonsters van de ondergrond (0,5 – 2,0 m- mv) zijn voor de geanalyseerde paramaters eveneens geen verhoogde gehalten (t.o.v.) de achtergrondwaarde of detectiegrens gemeten;
- in het grondwater ter plaatse van de peilbuizen 1, 2 en 3 zijn voor barium licht verhoogde concentraties gemeten. Daarnaast is ter plaatse van peilbuis 2 voor kobalt een licht verhoogde concentratie gemeten. Voor nikkel is een sterk verhoogde concentratie gemeten. Na een herbemonstering is voor nikkel nog een licht verhoogde concentratie gemeten. Gezien de langere standtijd van de peilbuis wordt de gemeten waarde bij de herbemonstering van de peilbuis als meest representatief beschouwd. In het grondwater ter plaatse van de peilbuis 3 is voor 1,2 dichlooretheen een licht verhoogde concentratie gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn geen verhoogde concentraties (t.o.v. streefwaarde of detectiegrens) gemeten.

Op basis van de verhoogd gemeten concentraties dient de hypothese, een onverdachte locatie, formeel gezien te worden verworpen. Van de zware

metalen is het bekend dat deze in (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater voor kunnen komen zonder dat voor deze metalen verhoogde gehalten in de grond worden gemeten of er een andere directe verontreinigingsbron aanwezig is (verspreiding vanuit de omgeving). Een oorzaak van de verhoogde concentraties in het grondwater kan zijn dat de (fysische) eigenschappen van de grond en het grondwater (bv pH en redoxpotentiaal) dusdanig zijn dat de verhoogde concentraties van nature aanwezig zijn. Een andere mogelijke oorzaak is dat tijdens het plaatsen van de peilbuis het natuurlijk evenwicht in de bodem wordt verstoord, waardoor aan de grond gebonden stoffen (welke van nature aanwezig kunnen zijn) ter plaatse tijdelijk in oplossing kunnen gaan.

Hierbij kan worden opgemerkt dat gehalten in de grond worden uitgedrukt in mg/kg ds en dat concentraties in het grondwater worden uitgedrukt in µg/l. Bij een lichte verstoring van het evenwicht in de bodem is het dan al mogelijk om, zonder dat er verhoogde gehalten in de grond worden gemeten, (sterk) verhoogde concentraties in het grondwater te meten. Gezien deze gegevens worden de licht verhoogde concentraties aan barium, kobalt en nikkel in het grondwater niet gezien als een verontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Derhalve wordt aanvullend bodemonderzoek naar paramaters niet noodzakelijk geacht. Een duidelijk oorzaak voor de licht verhoogde concentraties aan 1,2 dichlooretheen ter plaatse van peilbuis 3 is niet aan te geven. De gemeten concentratie is echter dusdanig (alleen overschrijding van de streefwaarde), dat een aanvullend onderzoek naar deze parameter niet noodzakelijk wordt geacht.

Uit de asbestinspectie van de bodem blijkt het volgende:

- ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het maaiveld, in de contactzone en ondergrond geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat voor enkele paramaters verhoogde concentraties zijn gemeten, maar dit geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bouwplannen en derhalve voor dit bestemmingsplan.

#### *Bodemonderzoek deel 2*

Voor het andere bodemonderzoek zijn de analyseresultaten als volgt:

- In beide mengmonsters van de bovengrond zijn voor lood licht verhoogde gehalten gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters geen verhoogde gehalten (t.o.v. achtergrondwaarde of detectiegrens) gemeten;
- in beide mengmonsters van de ondergrond zijn voor de geanalyseerde paramaters eveneens geen verhoogde gehalten (t.o.v. de achtergrondwaarde of detectiegrens) gemeten;
- in het grondwater ter plaatse van beide peilbuizen zijn voor barium en xylenen licht verhoogde concentraties gemeten. Daarnaast is in het grondwater ter plaatse van één peilbuis voor nikkel een licht verhoogde concentratie gemeten. Voor de overige geanalyseerde parameters zijn verhoogde concentraties (t.o.v. streefwaarde of detectiegrens) gemeten.

Uit de asbestinspectie van de bodem blijkt het volgende:

- ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn op het maaiveld, in de contactzone en ondergrond geen asbesthoudende materialen aangetroffen.

Geconcludeerd kan worden dat voor beide mengmonsters en beide peilbuizen verhoogde concentraties zijn gemeten, maar dit geen aanleiding geeft voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Tevens vormen de gemeten gehalten en concentraties geen milieuhygiënische belemmering voor de voorgenomen bouwplannen en derhalve voorliggend bestemmingsplan.

### 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. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

De voorgenomen ontwikkeling betreft vooral de uitbreiding van het bestaande agrarische bedrijf. Dit is geen geluidsgevoelige functie. Tevens wordt een logiesgebouw voor tijdelijke werknemers gerealiseerd. Ook dit is geen geluidsgevoelig object in de zin van de *Wet geluidhinder*. Om te voorkomen dat het logiesgebouw permanent gebruikt kan worden voor seizoensarbeiders en daardoor wel een geluidsgevoelig object wordt, is in de regels het gebruik van het logiesgebouw tot een aantal maanden per jaar beperkt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de geluidsbelasting op het logiesgebouw een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voldoende maatregelen genomen kunnen worden om een goed verblijfsklimaat te kunnen garanderen. Hoewel er in het kader van wet- en regelgeving geen maximaal geluidsniveau aangegeven wordt, is besloten aan te sluiten bij het maximale binnenniveau voor woningen (33 dB). Voor de gezamenlijke ruimtes (woonkamer etc.) is voorgesteld aan te sluiten bij het maximale binnenniveau voor saneringswoningen, namelijk 38 dB. Door het slim situeren van het logiesgebouw op het perceel en qua inrichting, kunnen deze geluidsniveaus gehaald worden, zonder dat dit de financiële haalbaarheid in gevaar brengt. Geconcludeerd kan worden dat de tijdelijke werknemers een voldoende acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd kan worden. Het geluidsonderzoek is als bijlage 6 bij het bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### 3. 7. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdra-

gen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

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

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland <sup>1)</sup>. 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. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Na de uitbreiding worden op de drukste dagen (tijdens de oogst) in totaal 5 vrachtwagens (dus 10 verkeersbewegingen) per dag verwacht. Op gemiddelde dagen is dit 1 vrachtwagen (dus 2 verkeersbewegingen). Daarnaast worden 50 verkeersbewegingen van de werknemers per dag verwacht. Dit zal echter ook alleen tijdens de drukste periode van het jaar zijn. Onderstaande figuur geeft een berekening van de bijdrage van het aantal verkeersbewegingen aan de luchtkwaliteit. Uitgegaan is van 60 verkeersbewegingen per dag, waarvan 1 op 5 uit vrachtverkeer bestaat.

| <b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b> |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                            |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                                     |                                       | 60    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                            |                                       | 20,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                                  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,25  |
|                                                                                                                  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,03  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                       |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                                 |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>                 |                                       |       |

Figuur 3. Rekentool "niet in betekenende mate"

<sup>1)</sup> Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009

Geconcludeerd kan worden dat het project onder de regeling “Niet in betekende mate” valt en dus niet bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### **3. 8. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar het vervoer van gevaarlijke stoffen en de ligging van hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: het plaatsgebonden risico (voor individuen) en het groepsrisico (voor groepen mensen). Het plangebied is gelegen aan de A7. Op deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen plaatsgebonden risicocontour aanwezig ( $PR=10^{-6}$ ). Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de A7. Daarom is een onderzoek naar de externe veiligheid gedaan om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het invloedsgebied inzichtelijk te maken. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 7). Hieruit blijkt dat het groepsrisico niet boven de oriënterende waarde ligt. Hierbij is uitgegaan van het worst-case scenario, dus bewoning 12 maanden per jaar. Aangezien het gebouw 10 maanden per jaar bewoond wordt, is het groepsrisico lager dan gesteld. Er zijn dan ook 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.

### **3. 10. Verkeer**

Het plangebied wordt ontsloten via de Hulkerweg. Hier is recentelijk een nieuwe ontsluiting van het perceel gerealiseerd. Hierdoor hoeft het vrachtverkeer niet meer via de kern van Berkhout naar het bedrijf te rijden. Vrachtwagens rijden vervolgens via de Jaagweg in westelijke richting. Voor de overige richtingen neemt het vrachtverkeer de A7. De verkeersdruk op de kern van Berkhout neemt door de uitbreiding dus niet toe. De Jaagweg en de A7 zijn voldoende berekend op de toename van vrachtverkeer.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4. 1. Huidige situatie

Het dorp Berkhout bestaat van oorsprong uit meerdere stukken met centraal daarin gelegen het eigenlijke dorp. De andere delen met bewoning waren vroeger buurtschappen. Zo was er het Westeinde en het Oosteinde. De weg van Westeinde was het westelijk einde van hetgeen men Berkhout noemde, totdat het buurtschap De Burgt ook onder Westeinde ging vallen. Door de uitbreiding van de bewoning verdween het verschil tussen Westeinde en de dorpskern van Berkhout en daarmee verdween Westeinde als plaatsduiding. Alleen De Burgt vormde lange tijd een uitzondering. Maar uiteindelijk verdween ook deze naam als plaatsduiding.

Bij het Oosteinde bleef de plaatsduiding wel, vooral omdat de bewoning niet zo sterk uitgebreid werd als op het Westeinde. Wel wordt vaak het oorspronkelijk begin van het Oosteinde, bij de dorpskern van Berkhout, niet meer tot het buurtschap Oosteinde gerekend. De grens wordt nu vaker gezien bij de eerste grote sloot die het Oosteinde kruist vanuit Berkhout. Formeel valt heel het buurtschap onder het dorp Berkhout.

De aanwezigheid van een eenzijdige wegsloot heeft in het lint van Berkhout gezorgd voor een ruime afstand tussen woonhuizen en boerderijen. Ook hier is in de tweezijdige lintbebouwing een bonte afwisseling aanwezig tussen het volume van de bebouwing met zowel grote stolpen als kleinere woonhuizen en een variatie aan bouwstijlen. Het bedrijf van Leek Tulips B.V. dat sinds 1971 aan het Oosteinde gevestigd is, heeft zich tevens aan het lint Oosteinde ontwikkeld.

Leek Tulips B.V. heeft zich als sterk groeiend bedrijf meer en meer uitgebreid richting de A7. De ligging nabij de A7 en de aansluiting in dit beeld zorgt voor een overgang van de snelweg, open buitengebied, naar een tuinbouwproductiegebied.

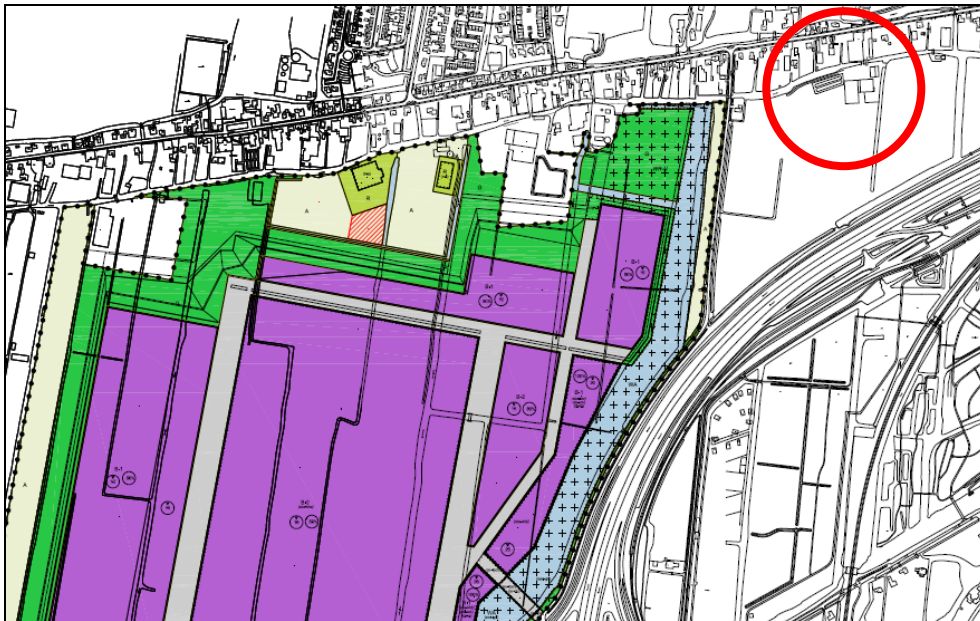
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit grasland, 3,44 hectare bebouwd/verhard door middel van erf, schuur etc. en 0,56 hectare verwarmd glas voor de broeierij van tulpen. De bebouwing bestaat aan het Oosteinde 74 uit een bedrijfswoning en een opslagloods binnen het plangebied bestaat de bebouwing uit een lattenloods, kassen, drie woonunits voor Poolse werknemers (tijdelijke vergunning) en diverse schuren voor verwerking, opslag, preparatie, technische ruimten, kantoor, kantine e.d. De aan de noordzijde gelegen waterpartij vormt de natuurlijke overgang naar het woongebied.

#### *Distriport*

Het plangebied is gelegen naast het nieuwe bedrijventerrein Distriport, die ten westen van het plangebied, grenzend aan de Hulkeweg, wordt aangelegd. Het plan voorziet in de realisatie van een nieuw bedrijventerrein tussen het recreatieterrein Westerkogge en de A7. Ten noorden wordt het plan begrensd door het lint van Berkhout en ten zuiden door de Jaagweg, die opgewaardeerd wordt.

Het plan is aan de randen opgezet met groene en blauwe randen. Tussen de bebouwing van Berkhout en het nieuwe bedrijventerrein wordt een brede strook vrijgehouden van bebouwing.

Tussen de Hulkeweg en de bebouwing van het Distriport voorziet het bestemmingsplan in een strook agrarische gronden en een brede strook water. Langs de A7 zijn kantoren op zichtlocatie voorzien, met een maximale bouwhoogte van 10 meter.



*Figuur 1. Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Distriport met ligging Leek Tulips*

#### **4. 2. Economische noodzaak**

In de huidige situatie heeft het bedrijf een bouwperceel van 2 hectare. Dit houdt in dat het bedrijf feitelijk op slot zit en geen verdere uitbreidingsruimte meer heeft. Het bouwperceel is al (grotendeels) bebouwd. Voor een gezonde bedrijfsvoering is het noodzakelijk het bedrijf uit te breiden. De agrarische beoordelingscommissie heeft in een advies uitgesproken dat uitbreiding van het bedrijf noodzakelijk is om de bedrijfsdoelstelling te behalen (zie bijlage 8). Tevens acht de commissie de continuïteit voldoende gewaarborgd.

#### **4. 3. Huisvesting tijdelijke werknemers**

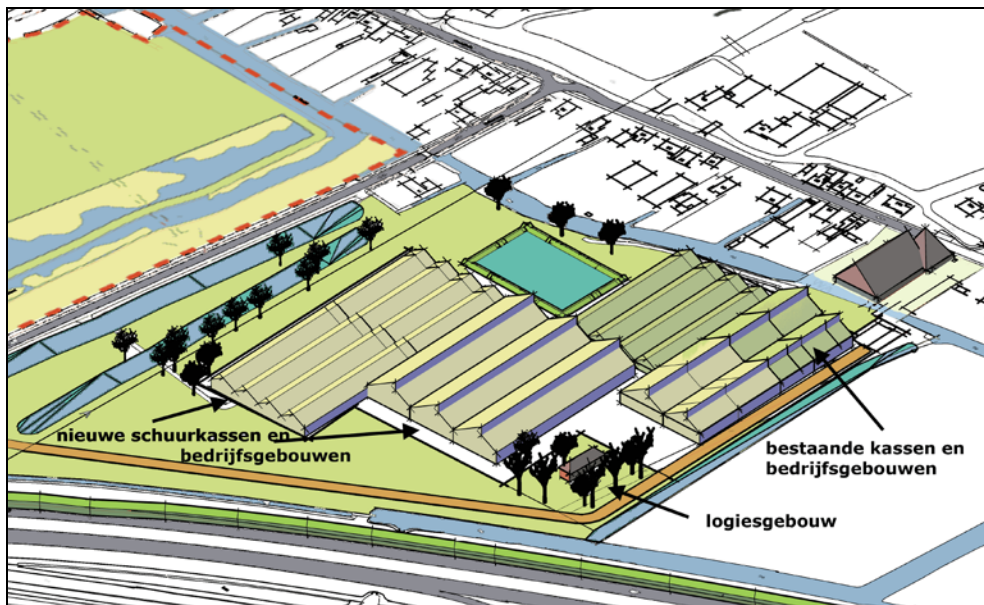
Voor de huisvesting van de tijdelijke werknemers staan nu drie tijdelijke units op het terrein. Hiervoor is een tijdelijke vergunning verleend. Het beleid van de gemeente Koggenland is er op gericht dat agrarische bedrijven met tijdelijke units op zoek gaan naar een permanente oplossing voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Voor onderhavig project is gekozen voor een logiesgebouw, waar ongeveer 60 tijdelijke werknemers in gehuisvest kunnen worden. Het logiesgebouw is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van de eigen werknemers. Er worden geen werknemers van andere bedrijven in gehuisvest. Het logiesgebouw is 10 maanden per jaar geopend.

Tijdens de meest rustige periode van het bedrijf, na de zomermaanden, worden er geen werknemers gehuisvest. Dit is ook juridisch in het bestemmingsplan vastgelegd.

#### 4. 4. Ruimtelijke inpasbaarheid

De uitbreiding vindt plaats aan de zuidzijde van de huidige bebouwing. Aansluitend op de huidige bebouwing worden nieuwe schuurkassen en verwerkingsruimtes gerealiseerd.

Voor de uitbreiding van het bedrijf is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin eveneens in is gegaan op de landschappelijke inpassing (zie bijlage 9). Het beeldkwaliteitplan dient als motivering van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding en gaat geen onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Een impressie van de uitbreiding is in onderstaande figuur te zien.



Figuur 2. Impressie nieuwe inrichting na uitbreiding van het bedrijf

Aansluitend op de bestaande bebouwing worden de nieuwe bedrijfsgebouwen en schuurkassen gesitueerd binnen de landschappelijke aanleg van rietvelden. De westelijke zijde van het terrein wordt waterrijk ingericht met sloten en brede rietoevers. Deze structuur sluit aan op het bestaande slotenpatroon. Het erf met het logies gebouw wordt ingepast door middel van natuurlijke beplanting die op gaat in het rietlandschap. Hier worden knotwilgen aan de rand van het terrein gesitueerd. Dit erf vormt daarmee tevens een deel van de inpassing. Opgaande beplanting bij de bebouwing wordt voor overige deel van het terrein beperkt om zoveel mogelijk doorzichten te behouden.

Het uitgangspunt is om de uitbreiding in twee fases uit te voeren. In de eerste fase wordt het oostelijke gedeelte van het plangebied bebouwd. Het westelijke gedeelte volgt in de tweede fase. Aangezien de uitbreiding van

de tweede fase op korte termijn verwacht wordt, is de complete ontwikkeling bij recht mogelijk gemaakt. Uitgangspunt is wel dat de eerste fase van de uitbreiding een compleet en ruimtelijk ingepast geheel is, waar de tweede fase goed op aansluit. Daarom is er voor gekozen een getrapte gevelwand aan de zuidzijde aan te leggen. Dit voorkomt een massieve bebouwingswand die strijdig kan zijn met de uitstraling van Distriport en vormt uiteindelijk een logisch en compleet geheel. Met de bebouwingsrichting wordt aangesloten bij de bebouwingsstructuren van het bestaande dorpslint van Berkhout.

## **5. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **5. 1. Algemeen**

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

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 bestemmingen**

#### **Agrarisch**

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft een agrarische bestemming gekregen. Gebouwen ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf zijn hierbinnen toegestaan. Gebouwen ten behoeve van het agrarische bedrijf moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden. De bedrijfswoning heeft de aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen.

De bedrijfswoning is door de gemeente aangewezen als karakteristiek pand. Er is daarom aan de aanduiding 'bedrijfswoning' een beschermende regeling opgenomen voor de instandhouding van de karakteristieke waarden. Tot slot is binnen de agrarische bestemming het logiesgebouw mogelijk gemaakt. Hiervoor is de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - logiesgebouw" opgenomen.

## **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 opgenomen in bijlage 10 bij de toelichting en zijn in hoofdstuk 7 'Overleg' door de gemeente beantwoord.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen zijn voorzien van een passend antwoord. De zienswijzennota is bij het vaststellingsbesluit gevoegd.

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende 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 uitbreiding van het agrarische bedrijf betreft een particulier initiatief. Door de agrarische beoordelingscommissie is aangegeven dat het bedrijf een gezond bedrijf is met een goede economische toekomst en dat de uitbreiding van het bedrijf economisch noodzakelijk is. 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 gron-

den, 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 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. INSPRAAK EN OVERLEG

Het bestemmingsplan is voor eenieder ter inzage gelegd en opgestuurd naar de overlegpartners. Van de provincie Noord-Holland, de VROM-inspectie, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en het Hoogheemraadschap zijn reacties ontvangen.

### **Provincie Noord-Holland**

De reactie van de provincie heeft aanleiding gegeven het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. In deze paragraaf wordt een korte samenvatting gegeven de provinciale reactie. Per aspect is de gemeentelijke reactie gegeven.

De provincie Noord-Holland geeft aan dat de gewenste ontwikkeling in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord ter plaatse de aanduiding "Uitsluitingsgebieden" met de nadere aanduiding "Groene waarden en open ruimten".

*Reactie gemeente: De provincie geeft aan dat de uitbreiding plaatsvindt in landschappelijk waardevol gebied. Met de aanleg van het nieuwe bedrijventerrein Distriport zijn de landschappelijke waarde van het plangebied en de oostelijk gelegen gronden echter aanzienlijk veranderd. Deze gronden liggen feitelijk ingeklemd tussen de A7 ten zuidwesten, het lint van Berkhout ten noorden en Distriport ten westen.*

*Gesteld kan worden dat, met de aanleg van Distriport, tussen het bedrijventerrein, het lint van Berkhout en de A7 een restgebied ontstaat, waarvan de landschappelijke waarde niet (meer) hoog is. Vanuit het lint van Berkhout is het gebied niet zichtbaar. Het lint is hier te dicht bebouwd. Vanaf de A7 is het gebied ook niet zichtbaar, aangezien langs de snelweg een geluidswal is aangelegd die het zicht ontnemt. Vanaf de Hulkerweg is het open gebiedje nog wel te zien. Echter betreft dit geen grote doorgaande route, waardoor het open gebied dan ook weinig beleefd zal worden.*

*Geconcludeerd kan worden dat er feitelijk een gebied is waar geen grote landschappelijke waarden meer aanwezig zijn. Een eventuele uitbreiding van Leek Tulips tast in die zin geen landschappelijke waarden aan. Wel acht de gemeente het belangrijk dat uitbreiding van het bedrijf bedachtzaam gebeuren. Er is daarom in samenspraak met de initiatiefnemers een nieuwe inrichting voor het plangebied gemaakt, waarbij onder meer de ontwikkeling van Distriport is meegenomen. In het hoofdstuk Planbeschrijving is hier nader op ingegaan.*

Bestaande glastuinbouwbedrijven mogen uitbreiden tot maximaal 2 hectare, waarbij nadrukkelijk de landschappelijke en ecologische waarden van belang zijn. Bestaande glastuinbouwbedrijven groter dan 2 hectare moeten in principe verplaatst worden naar een glastuinbouwgebied. Slechts in uitzonderingsgevallen mag hier vanaf geweken worden.

De provincie geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan een bouwperceel is opgenomen met van 2,5 hectare. Tevens is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een uitbreiding van nog eens 1,2 hectare.

*Reactie gemeente: In de reactie van de provincie wordt ten onrechte uitgegaan wordt van een glastuinbouwbedrijf. Het betreft een agrarisch bedrijf waar tulpen gekweekt worden. Met de uitbreiding van het bedrijf worden nieuwe schuurkassen gerealiseerd. De oppervlakte en de regels in het voorontwerpbestemmingsplan zijn conform de regels zoals deze in de provinciale ruimtelijke verordening zijn opgenomen. Voor agrarische bedrijven geldt dat deze in principe niet groter mogen zijn dan 2 hectare. Bij agrarische bedrijven groter dan 2 hectare, moet de economische noodzaak tot vergroting aangetoond worden en moet er aandacht zijn voor de landschappelijke inpassing. Hier is hiervoor al op ingegaan.*

Tevens stelt de provincie dat in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan vermeld staat dat er geen sprake is van de realisatie van kwetsbare objecten, terwijl dit wel het geval is. In het bestemmingsplan wordt een logiesgebouw mogelijk gemaakt voor het huisvesten van tijdelijke werknemers. Daarnaast wordt er geen aandacht besteed aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A7.

*Reactie gemeente: De provincie heeft aangegeven dat in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan geen aandacht wordt gegeven aan de oprichting van kwetsbare objecten, terwijl dit wel het geval is. De vraag hierbij is of een logiesgebouw een geluidsgevoelig object is in de zin van de Wet geluidhinder. Hierbij is de lengte van het verblijf van belang. In de huidige regeling is de lengte van het verblijf niet vastgelegd. In die zin kan een seizoenswerknemer voor onbepaalde tijd in het logiesgebouw verblijven. Er zijn niet het hele jaar rond seizoensarbeiders aanwezig in het logiesgebouw. Daarnaast kan gesteld worden dat de arbeiders niet voor een lange periode aanwezig zijn. Door in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die het gebruik van het logiesgebouw beperkt, wordt een langdurig gebruik ook juridisch vastgelegd. Het logiesgebouw is dan geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Naast het aspect geluid is in het voorontwerpbestemmingsplan ook aan het aspect externe veiligheid te weinig aandacht besteed. De A7 is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Dit houdt in dat in het bestemmingsplan aandacht moet zijn voor de verantwoording van het plaatsgebonden risico (PR) in het bestemmingsplan. Daarnaast neemt het groepsrisico toe. Er wordt immers een nieuw object mogelijk gemaakt waar een aanzienlijke concentratie mensen (40-60 seizoensarbeiders) tegelijkertijd aanwezig kunnen zijn. Daarom is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd om de verhoging van het groepsrisico inzichtelijk te maken.*

*Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen zijn en het groepsrisico niet onverantwoord toeneemt. De uitkomsten hiervan zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.*

De provincie concludeert dat het voorontwerpbestemmingsplan te kort schiet voor wat betreft het betrekken en de weging van de provinciale belangen die in het geding zijn.

*Reactie gemeente: Zoals hiervoor aangegeven, zijn de opmerkingen van de provincie in het ontwerpplan verwerkt. De gemeente acht de provinciale belangen nu voldoende in het bestemmingsplan zijn verwerkt.*

*Ten opzichte van het voorontwerp is daarnaast gekozen om de wijzigingsbevoegdheid voor de tweede fase van de uitbreiding niet meer op te nemen en deze ontwikkeling bij recht mogelijk te maken. De verwachting is dat deze uitbreiding op korte termijn gaat plaatsvinden. Dit zou betekenen dat op korte termijn direct weer nieuwe procedures doorlopen zouden moeten worden. Daarom is er voor gekozen de complete uitbreiding direct bij recht te bestemmen. Het uiteindelijke bouwvlak is ongeveer 4,5 hectare groot. Een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt geweest.*

#### **VROM-Inspectie, regio Noord-West**

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de VROM-inspectie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

*Reactie gemeente: De gemeente neemt de reactie ter kennisgeving aan.*

#### **Veiligheidsregio Noord-Holland Noord**

De veiligheidsregio stelt dat het plangebied binnen de invloedssfeer van de A7 ligt. Er is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Wel moet, gezien de ligging binnen het invloedsgebied van de A7 een groepsrisico berekening worden uitgevoerd. In de nabijheid van het plangebied liggen verder geen Bevi-inrichtingen.

*Reactie gemeente: Inmiddels is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er met betrekking tot de verhoging van het groepsrisico geen knelpunten zijn voor de ontwikkeling van het logiesgebouw.*

De veiligheidsregio geeft aan dat de opkomsttijd voldoende snel is en dat voor het logiesgebouw brandpreventieve maatregelen genomen moeten worden.

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

*Tijdens de uitvoering van het project wordt met de opmerkingen van de veiligheidsregio rekening gehouden.*

**Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

Het hoogheemraadschap geeft aan dat het aspect 'waterberging' voldoende in het bestemmingsplan is verwerkt. Wel merkt het Hoogheemraadschap op dat een aantal aspecten niet toegelicht zijn. Onder andere het aspect riolering komt niet aan de orde.

*Reactie gemeente: Momenteel worden concrete plannen uitgewerkt voor de nieuwbouw. Door de aangepaste inrichtingsschets zijn een aantal aspecten van de nieuwbouw veranderd. Tijdens de verdere uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de opmerkingen van het Hoogheemraadschap.*

===