
GEMEENTE KOGGENLAND

BESTEMMINGSPLAN

HENSBROEK - GEMAALWEG 12

Status : Vastgesteld

Datum : 10 maart 2014



Rho

**—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

**BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK -
GEMAALWEG 12**

CODE 1299232 / 10-03-2014

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

BLZ

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANUITGANGSPUNTEN	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Gewenste ontwikkeling	4
2. 3. Inpassing	7
3. BELEID	9
3. 1. Provinciaal beleid	9
3. 2. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	11
4. 1. Ecologie	11
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 3. Water	12
4. 4. Milieuzonering	13
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	14
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	17
5. JURIDISCHE BESCHRIJVING	18
5. 1. Algemeen	18
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	20
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	20
6. 3. Grondexploitatie	21

Bijlage 1 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Gemaalweg in Hensbroek, gemeente Koggenland, is een glastuinbouwbedrijf gelegen. Ten westen van dit bedrijf ligt een manegeschuur, welke nooit als zodanig in gebruik is genomen. De wens is, gezien de beperkte glasopstand, het glastuinbouwbedrijf te saneren. Ook is er de wens de mogelijkheden voor de manege planologisch niet meer mogelijk te maken, aangezien deze nooit als zodanig in gebruik is genomen. Beoogd wordt om de glasopstanden en overige bedrijfsgebouwen te saneren. Ter compensatie kunnen hiervoor, met toepassing van de gemeentelijke Ruimte voor Ruimte regeling, een aantal compensatiewoningen worden gerealiseerd. Dit past eveneens binnen het gemeentelijke beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Omdat de manegeschuur al enige tijd leegstaat, is er de wens om hier de nieuwe woningen in te realiseren. Daarmee wordt de glasopstand gesaneerd en krijgt de manegeschuur een nieuwe bestemming. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. De globale ligging van het plangebied

De gemeente Koggenland heeft in principe positief gerealiseerd op het initiatief. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied 2000, herziening 2002* van de voormalige gemeente Obdam. Het plangebied heeft hierin de bestemming “Glastuinbouw” voor het glastuinbouwbedrijf. De manege is eveneens als zodanig bestemd (bestemming “Manege”).

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met een gemeentelijk antwoord op de ingekomen overlegreacties.

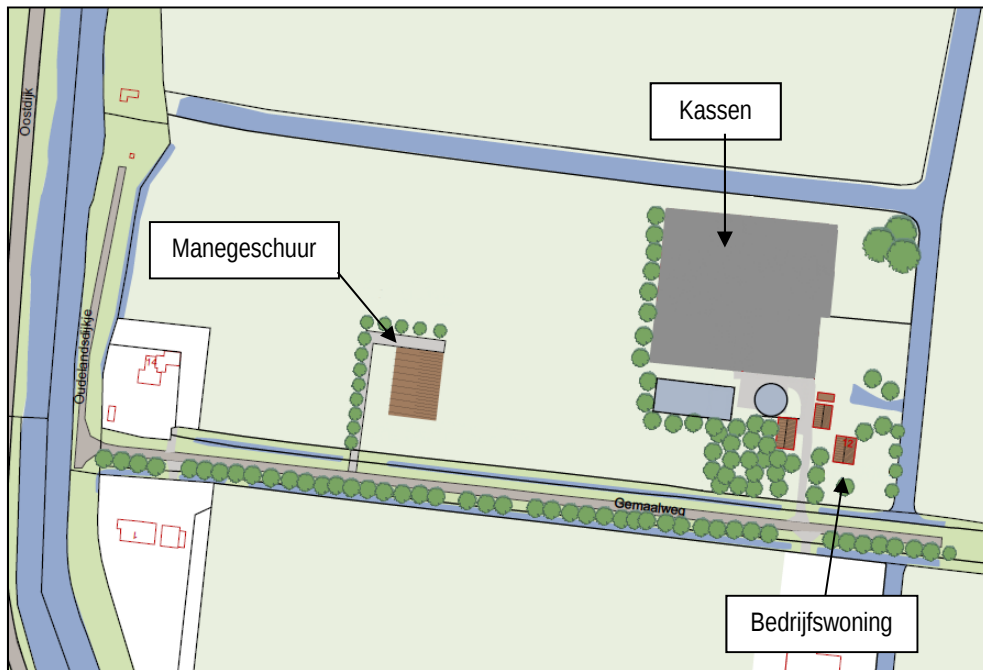
2. PLANUITGANGSPUNTEN

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Gemaalweg in Hensbroek. Dit is een doodlopende weg, die aansluit op het Oudelandsdijkje. Aan de Gemaalweg liggen diverse woningen en agrarische bedrijven. De weg kenmerkt zich door laanbeplanting aan zuidkant van de weg.

In het plangebied zelf is ten eerste een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Bij het bedrijf is ongeveer 4.400 m² aan glasopstand aanwezig. Ook zijn er een waterbassin en een watersilo op het perceel gelegen. Aan de Gemaalweg ligt de bedrijfswoning van het glastuinbouwbedrijf. Het perceel is al enige tijd niet meer als glastuinbouwbedrijf in gebruik.

Ten tweede is er een manegeschuur in het plangebied aanwezig. Er waren plannen hier een manege te realiseren. Er is begonnen met de bouw van de manegeschuur. Echter, deze is lange tijd onafgebouwd geweest. Pas recentelijk is de manegeschuur volledig afgebouwd. Het perceel zelf is echter nooit in gebruik genomen voor manegeactiviteiten. Overige beoogde voorzieningen, zoals buitenbakken en meer bebouwing ten behoeve van de manege, zijn nooit gerealiseerd. Tot slot is ten oosten van de huidige glastuinbouwbedrijf de mogelijkheid om nieuwe kassen te realiseren. Van deze mogelijkheid is nooit gebruik gemaakt. Met dit ruimte-voor-ruimte project wordt de planologische mogelijkheid om hier kassen te realiseren, wegbestemd. In figuur 2 is een overzicht van de huidige situatie weergegeven.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied

2. 2. Gewenste ontwikkeling

Voor de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. De sanering van het perceel moet conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd worden. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als bijlage bij de regels. De ruimtelijke kwaliteit is daarmee juridisch geborgd.

Sanering glastuinbouwbedrijf

De wens is om met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling het glastuinbouwbedrijf en de manege te saneren. Alle glasopstand wordt gesloopt. Ook het waterbassin en de watersilo worden verwijderd. De bedrijfswoning en enkele bedrijfsgebouwen blijven gehandhaafd. Tot slot is er de wens om de (rechten van de manege) te saneren. Realisatie van de manege en bijbehorende bouwwerken wordt niet meer reëel geacht.

Herontwikkeling manege

Om de kosten van de sanering te kunnen bekostigen, worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Omdat de manegeschuur inmiddels al gerealiseerd is, worden de nieuwe woningen hierin gerealiseerd. Uit kostentechnisch oogpunt is sanering van de schuur niet wenselijk. Dit zou leiden tot meer compensatiewoningen. Ook zorgt deze manier van compenseren ervoor dat de compensatie van de te slopen bebouwing in bestaande bebouwing plaatsvindt. Feitelijk wordt er alleen bebouwing gesloopt. Hoewel niet helemaal conform de gebruikelijke wijze van compen-

seren, is dit wel de oplossing waarbij er sprake is van de sloop van zoveel mogelijk bebouwing. De ruimtelijke kwaliteit verbetert in de beoogde situatie wel aanzienlijk. In figuur 3 is de beoogde inrichting weergegeven.



Figuur 3. Beoogde inrichting

De schuur is vrij eenvoudig om te vormen tot twee woningen. Hierdoor is het mogelijk beide locaties te saneren met zomin mogelijk compensatiewoningen en bijbehorend bebouwd oppervlak.

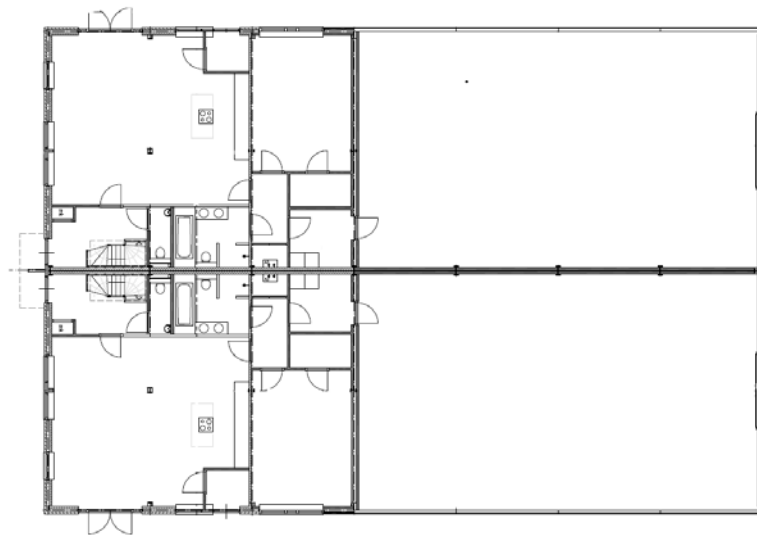
De manegeschuur wordt omgebouwd, zodat hier twee woningen in gerealiseerd kunnen worden. Beide woningen worden ontsloten op de Gemaalweg. Het pand wordt in de lengte gesplitst. Daardoor blijft het gebouw op de Gemaalweg georiënteerd. De schuur is aan de voorzijde nu al reeds in steen uitgevoerd, terwijl de achterzijde met hout is bekleed. Door de schuur in de lengte te splitsen, zijn met relatief kleine aanpassingen twee woningen in de schuur te realiseren. Aan de buitenkant verandert dus weinig. Het betreft voornamelijk een interne verbouwing. Om de verdieping beter te kunnen benutten, wordt aan beide zijden een dakkapel geplaatst. Op de begane grond worden enkele ramen toegevoegd aan de gevel. Verder worden er aan de gevel geen aanpassingen beoogd. In figuur 4 is een impressie van de gevelaanzichten weergegeven.



Figuur 4. Impressie gevels woningen in de voormalige manegeschoor

De achterzijde van het pand kan vrij ingevuld worden. Hier is ruimte voor een garage, berging of gebruik voor een bedrijf aan huis. Bij een dergelijke functie moet wel voldaan worden aan de eisen van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat een dergelijke functie ondergeschikt moet blijven. Dit is geborgd door een bedrijfsfunctie aan een maximumpercentage van 30% van het woonoppervlak op te nemen. Omdat binnen de bestaande bebouwing genoeg ruimte is voor opslag of bergingen, wordt het niet wenselijk geacht ook nog ruimte te bieden voor bijbehorende bouwwerken. Deze worden dus niet toegestaan.

In onderstaande figuur is een impressie van de indeling van de manege weergegeven.



Figuur 5. Impressie indeling manege

Wegbestemmen nieuwe kassen

De mogelijkheid om ten oosten van de bestaande kassen nieuwe glasopstand nieuwe kassen te realiseren, wordt met dit bestemmingsplan wegbestemd. Ondanks de mogelijkheid om hier kassen te realiseren, is hier meer dan 10 jaar geen gebruik van gemaakt. De gronden zijn al die tijd als agrarische cultuurgrond in gebruik geweest. Het agrarische gebruik van deze gronden wordt voortgezet. Aan het feitelijke gebruik verandert dus niets.

2. 3. Inpassing

Met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling moet de nieuwe situatie landschappelijk ingepast worden. Met dit bestemmingsplan wordt alleen de sloop van de bestaande glasopstanden en herbestemming van de manegeschoor mogelijk gemaakt. Er wordt dus alleen gesloopt en niets teruggebouwd. Wel is er aandacht besteedt aan de wijze waarop het plangebied in de toekomst wordt ingericht. Het terrein waar nu de kassen staan, wordt in gebruik genomen als agrarische cultuurgrond. De bestaande groensingel aan de westzijde van de kassen wordt daarom verwijderd. Langs de watergang ten oosten van het plangebied worden nieuwe bomen geplant. De bomen nabij de bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel blijven zoveel mogelijk behouden. Dit gedeelte behoudt dus zijn groene karakter.

Rond de manegeschoor is nu aan de westzijde een uitrit gelegen. Langs de uitrit zijn bomen geplant. Dit patroon wordt aan de oostzijde doorgevoerd. Uiteindelijk wordt een groene singel rond het hele perceel beoogd, zodat een groene uit-

straling ontstaat. Dit beeld sluit aan bij de overige woonpercelen aan de Gemaalweg.

Tot slot is een gebied waar kassen gerealiseerd kunnen worden, wegbestemd. Het feitelijke gebruik blijft gehandhaafd. Landschappelijke inpassing voor dit gedeelte van het bestemmingsplan is niet aan de orde. Aan dit onderdeel is dan ook in het beeldkwaliteitsplan geen aandacht aan besteed.

3. BELEID

3. 1. Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS)

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen op het verbod op het bouwen van woningen in het landelijk gebied. Tevens zijn nieuwe woningen toegestaan indien er sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 2 'Planuitgangspunten'.

Het initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3. 2. 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.

Ruimte voor ruimte regeling

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale ruimte voor ruimte regeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- Het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn.
- Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

- Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied.
- Bij herbouw op de saneringslocatie wordt in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak gebouwd.
- Het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering.
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.
- Cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen komen niet in aanmerking voor sanering.

Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Op de eerste 5 randvoorwaarden is in hoofdstuk 2 nader ingegaan. Door de sanering ontstaan geen belemmeringen voor de omgeving. Dit wordt in hoofdstuk 4 nader onderbouwd. Tot slot zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke gebouwen aanwezig in het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijke beleidskader.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

4. 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

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

In de nabije omgeving zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Eilandspolder', op meer dan 6 kilometer afstand. Ten westen van het plangebied, in de gemeente Heerhugowaard, zijn gronden gelegen die behoren tot de EHS. Het betreft het bos Waarderhout. Gezien de afstand van het plangebied tot de beschermde natuurgebieden en de beoogde ontwikkeling, is een significante negatieve invloed uitgesloten. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor dit aspect.

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. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de Flora- en faunawet niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

De te slopen bebouwing biedt geen geschikte habitat voor beschermde soorten. Het betreft grotendeels glasopstanden. Daarnaast worden enkele overige bouwwerken, zoals een silo en een waterbassin, gesloopt. Deze bouwwerken zijn eveneens geen geschikt onderkomen voor beschermde soorten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart, heeft het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde. Bij ingrepen groter dan 20.000 m² dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Met dit bestemmingsplan worden geen ingrepen boven 20.000 m² beoogd. Het betreft alleen interne verbouwing van de manegeschuur en sloop van de glasopstanden en overige bouwwerken. Om mogelijke archeologische resten in de toekomst te beschermen, is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Aan ingrepen groter dan 20.000 m² is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld. Daardoor is in dit bestemmingsplan voldoende rekening gehouden met het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen objecten met een grote cultuurhistorische waarde.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie is in het bestemmingsplan voldoende rekening gehouden.

4. 3. Water

Van belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Voor het plan wordt bij het Hoogheemraadschap is digitaal wateradvies gevraagd. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat compensatie niet aan de orde is, omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak. Daarnaast dient er tijdens de uitvoering rekening met verschillende vergunningen. Hier zal door de initiatiefnemer rekening mee gehouden worden. Als dit aan de orde is, zal vroegtijdig contact met het Hoogheemraadschap gezocht worden.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk 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 ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Ten zuiden van het plangebied, aan de andere zijde van de Gemaalweg, is een agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft een tuinbouwbedrijf, waar eveneens teeltondersteunend glas aanwezig is. Op basis van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering dient ten opzichte van dergelijke functies een afstand van 30 meter aangehouden te worden. Ten oosten van het plangebied ligt nog de mogelijkheid om het bestaande glastuinbouwbedrijf dat daar gevestigd is uit te breiden. In het geldende bestemmingsplan kan tot aan de sloot ten oosten van het plangebied nieuwe kassen gerealiseerd worden. Ook tot glastuinbouwbedrijven dient een afstand van 30 meter gehanteerd te worden.

Het glastuinbouwbedrijf wordt gesaneerd, waarbij de voormalige bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning. Ten opzichte van het agrarisch bedrijf ten zuiden en het glastuinbouwbedrijf ten oosten van het plangebied, wordt meer dan 30 meter afstand gehanteerd. Aan de richtlijnafstanden wordt voldaan.

Er zijn geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling worden omliggende functies niet beperkt. Deze liggen op grote afstand van het plangebied.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 5. Bodem

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

Het perceel is in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf. Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem in het plangebied verontreinigd is. Naar verwachting is dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied. Bij de aanvraag van de verschillende omgevingsvergunningen moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 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.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de Gemaalweg op de grens ligt. Er kan dus voor de nieuwe woningen ruimschoots voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 7. Luchtkwaliteit

In 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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen 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 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

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. 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.

Er worden 2 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarvoor wordt een glastuinbouwbedrijf en een manege gesaneerd. De bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als gewone burgerwoning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en 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: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

Risicovolle inrichtingen

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook liggen er geen routes die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabije omgeving.

Buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een buisleidingenstrook met daarin 3 buisleidingen. Het betreft de volgende leidingen met de daarbij behorende contouren:

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

Leiding nr.	Max. werkdruk	Diameter	PR 10 ⁻⁶ -contour	1% letaliteits-contour	100% letaliteits-contour
A551	66 bar	42 inch	0 meter	485	190
A551	66 bar	36 inch	0 meter	430	180
A556	66 bar	36 inch	0 meter	430	180

De ontwikkeling vindt plaats buiten de PR 10⁻⁶-contour. Het plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het project.

Het groepsrisico zal als het gevolg van de ontwikkeling niet significant toenemen. De ontwikkeling vindt plaats buiten de 100%-letaliteitscontour. Er kan dus volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Zelfredzaamheid: de personen in het plangebied zelfstandig vluchten. Een inzet van de hulpdiensten voor de ontruiming van deze gebouwen is niet direct vereist.

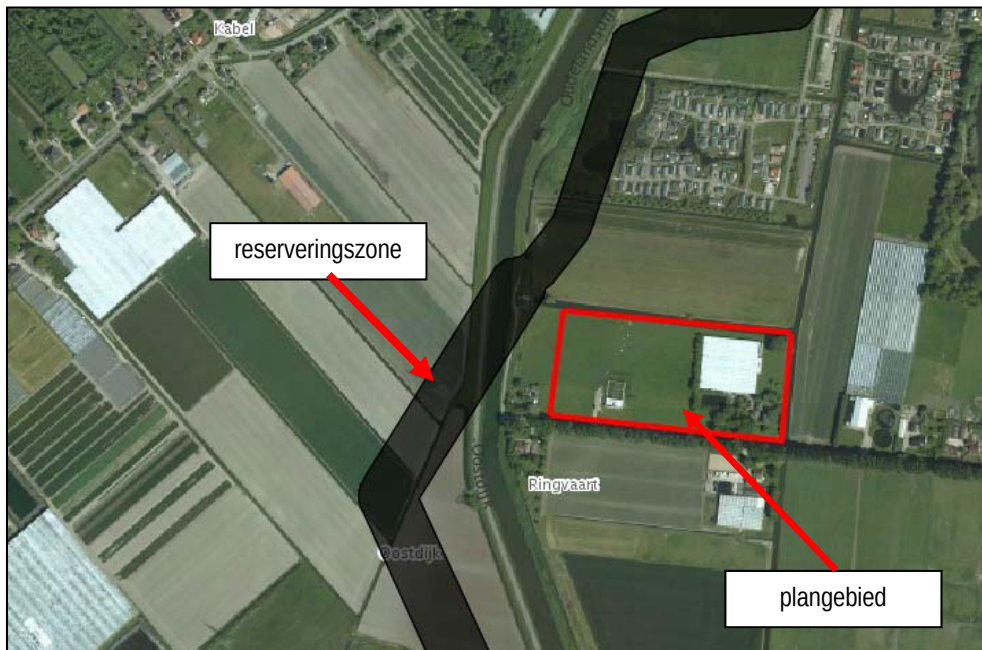
Bereikbaarheid: de nieuwe woningen liggen aan een doodlopende weg, namelijk het Oudelandsdijkje. Voor deze weg geldt een minimale breedte van 4,50 meter. Hier wordt niet aan voldaan. De gemeente kan de weg verbreden om aan de geldende richtlijnen te voldoen. Indien dit niet kan of wenselijk is, kan de gemeente er ook voor kiezen om een parkeerverbod in te stellen. Dit houdt in dat aan beide zijden van de weg niet mag worden geparkeerd. Wel moet de gemeente dan handhavend optreden. Met de uitvoering van het project houdt de gemeente rekening met deze aandachtspunten.

Bluswatervoorzieningen: de veiligheidsregio adviseert om samen met de regionale brandweer en de drinkwaterleidingbeheerder te komen tot een bluswatervoorziening die is aangesloten op het centrale drinkwaternet. De gemeente zal hier uitvoering aan geven.

Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het groepsrisico verantwoord geacht.

Structuurvisie Buisleidingen

Ten westen van het plangebied ligt een reserveringszone voor het realiseren van een nieuwe buisleidingenstrook. In figuur 6 is de ligging van de reserveringszone ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 6. Ligging plangebied ten opzichte van reserveringszone buisleidingen

Deze zone is in de Structuurvisie Buisleidingen aangewezen. In het kader van de structuurvisie is het toekomstige groepsrisico berekend. Hieruit blijkt dat er voor de omgeving van het plangebied geen knelpunten zijn. Met de realisatie van de twee woningen is er een beperkte toename van het groepsrisico. Dit wordt echter, gezien de omvang van het project, aanvaardbaar geacht. De beoogde ontwikkeling belemmert de aanleg en het gebruik van eventuele buisleidingen in de reserveringszone niet. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Buisleidingen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4. 9. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden. Wel zijn er enkele kleinere leidingen aanwezig. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

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) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 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

Een deel van heeft de bestemming **Agrarisch**. Dit zijn de onbebouwde gronden, waar dus geen bebouwing wordt toegestaan. Wel zijn damhekken en andere erfafscheidingen mogelijk.

Wonen

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming **Wonen** opgenomen. Ten eerste is dit de voormalige bedrijfswoning. Deze is niet meer als dusdanig in gebruik en wordt nu conform het huidige gebruik (als burgerwoning) bestemd. Ten tweede zijn de 2 compensatiewoningen met deze bestemming opgenomen. Per bestemmingsvlak mag in principe één hoofdgebouw worden gerealiseerd. Voor

de manege is in het bouwvlak een maximum aantal woningen opgenomen. Qua afmetingen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. Dit houdt onder meer in dat hoofdgebouwen (de woningen) maximaal 250 m² mogen bedragen. Alle bebouwing moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden.

6. UITVOERBAARHEID

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

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure.

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. Van de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en de Veiligheidsregio zijn reacties ontvangen. De provincie geeft aan dat de ontwikkeling binnen de provinciale beleidskaders past en ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reacties van het Hoogheemraadschap en de Veiligheidsregio zijn in de toelichting verwerkt. In bijlage 1 zijn de reacties opgenomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Vaststelling

Op 10 maart 2014 is 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 herontwikkeling van het kassencomplex die met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de gemaakte kosten voor de sanering te dekken, zijn in het plangebied een tweetal bouw kavels voor vrijstaande woningen voorzien. Dit dekt de gemaakte kosten voldoende. Door de initiatiefnemer is voor de saneringskosten en de geschatte

opbrengsten een exploitatieopzet gemaakt. Deze wordt eveneens voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met de ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het verhalen van kosten 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 Koggenland en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten, waarin het verhalen van de gemaakte kosten geregeld wordt. Het betreft onder andere eventuele planschade en kosten ten aanzien van infrastructuur. Aangezien het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.