

BESTEMMINGSPLAN OBDAM-HENSBROEK, 2E HERZIENING HOFLAND

**Bestemmingsplan Obdam-Hensbroek,
2e herziening Hofland**

Code 1013806 / 24-10-11

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie.	3
2. 2. Gewenste opzet Hofland	3
2. 3. Gewenste situatie in het plangebied	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Geluid en trillingen	8
4. 2. Luchtkwaliteit	9
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 4. Externe veiligheid	10
4. 5. Kabels en leidingen	11
4. 6. Bodem	11
4. 7. Water	12
4. 8. Ecologie	12
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	14
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	15
5. 1. Toelichting op het juridisch systeem	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Grondexploitatie	16
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	17

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Beeldkwaliteitsplan
<u>Bijlage 2</u>	Geluidsonderzoek TNO
<u>Bijlage 3</u>	Onderzoek isolatiemaatregelen
<u>Bijlage 4</u>	Wateradvies

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

In het bestemmingsplan Obdam - Hensbroek (2006) is planologisch ruimte geboden voor de realisatie van een klein bedrijventerrein aan de Hofland, ten noorden van Obdam. Aan het deel van de bedrijfsbestemmingen die nog niet zijn gerealiseerd is door de Raad van State echter goedkeuring onthouden, omdat onvoldoende onderzoek is gedaan naar de effecten van de extra verkeersaantrekkende werking. Het betreft een bedrijvenstrook langs de spoorlijn. Om dit deel van het bedrijventerrein te voorzien van een passende bestemming, wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1. 2. Ligging plangebied

Bedrijventerrein Hofland ligt ten noorden van de kern Obdam. Het bedrijventerrein is opgedeeld in een viertal zones. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op zone 2. De globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in de onderstaande figuur. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorverbinding tussen Hoorn en Alkmaar. Voor de rest wordt het plangebied omgeven door de functies en openbare ruimte van bedrijventerrein Hofland (nog niet zichtbaar op de luchtfoto).



Figuur 1. Ligging plangebied ten opzichte van Obdam (globaal)

1. 3. Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

- in hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie;
- hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders;
- in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten;
- hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan;
- in hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie.

Locatie bedrijventerrein Hofland

Het bedrijventerrein Hofland wordt gerealiseerd op voormalig agrarisch gebied (zie onderstaande figuur). Behoudens het gebied waar het bestemmingsplan betrekking op heeft, is het bedrijventerrein al gerealiseerd of in ontwikkeling. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de spoorverbinding tussen Hoorn en Alkmaar. Aan de westzijde is een gebied met een menging van woon- en bedrijfsfuncties gelegen. Ook is aan deze zijde, aan de Hofland, een scoutinggebouw aanwezig. Aan de oostzijde en noordzijde is agrarisch gebied gelegen.

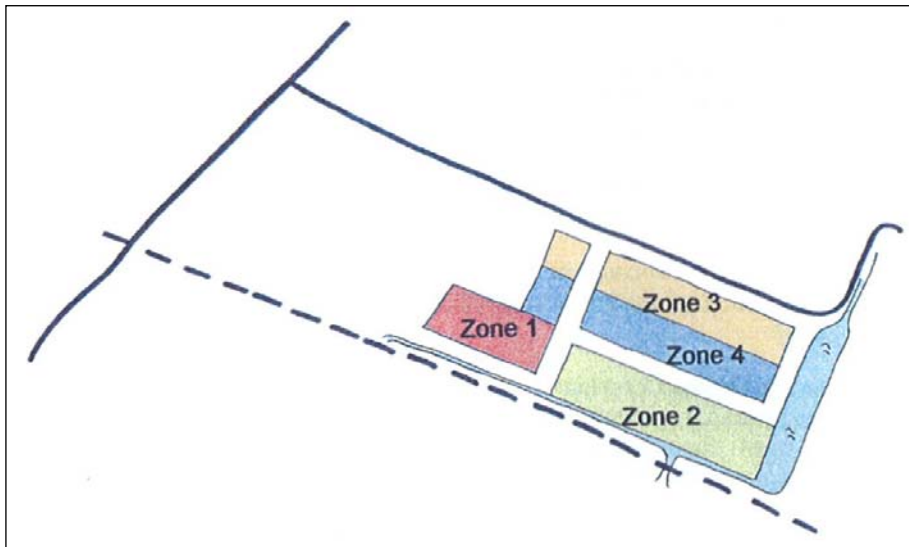


Figuur 2. Locatie bedrijventerrein Hofland

2. 2. Gewenste opzet Hofland

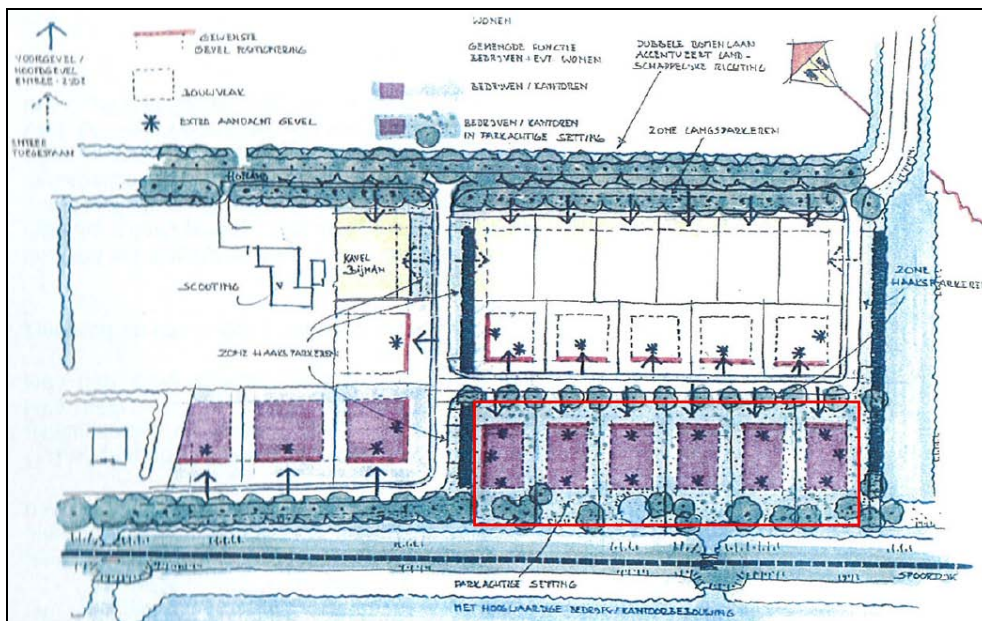
Indeling en verkaveling

Ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarbij het bedrijventerrein is opgedeeld in zones. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Zone 1 en 2 langs het spoor zijn bedoeld voor bedrijfsfuncties. Vanwege de positionering naast het spoor, dienen de kavels een hoogwaardige uitstraling te krijgen.



Figuur 3. Zonering van het bedrijventerrein

Zone 1 sluit aan bij de huidige bebouwingsgrens en mag daarom een iets steniger karakter krijgen. Zone 2 krijgt een meer groene uitstraling. Zone 3 is bedoeld voor vrijstaande woningen op ruime kavels. In zone 4 waren in eerste instantie woon-/werklocaties voorzien. Uiteindelijk worden ook hier vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap-woningen mogelijk gemaakt. In de onderstaande figuur wordt de beoogde verkaveling van het bedrijventerrein weergegeven.



Figuur 4. Beoogde verkaveling

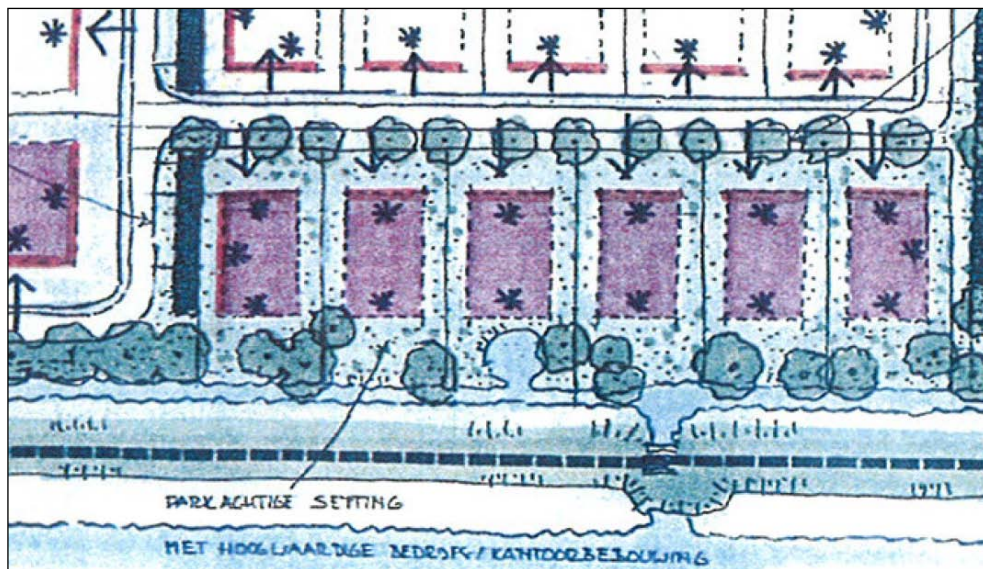
Functionele opzet

De bedrijven op het bedrijventerrein Hofland worden gesitueerd langs de spoorweg. Het betreft bedrijven uit een beperkte hindercategorie, die op korte afstand van woningen inpasbaar zijn (milieucategorie 1 en 2). Het verkeer uit het gebied wordt afgewikkeld via twee interne ontsluitingswegen en vervolgens over de Hofland en de Dorpsstraat. Langs de interne ontsluitingswegen kan haaks worden geparkeerd.

Langs de Hofland en de spoorlijn worden bomen geplant, waarmee het terrein wordt voorzien van een groenstructuur. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein is reeds een waterberging gerealiseerd.

2. 3. Gewenste situatie in het plangebied

De bedrijfsgebouwen in zone 2 zijn gelegen in een parkachtige setting. Ten aanzien van het bouwvolume zijn uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan vastgelegd (zie bijlage 1). De bebouwing mag maximaal 10 meter hoog worden. De afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens is minimaal 4,5 meter. Het beeldkwaliteitsplan is op één punt gewijzigd: de maximale oppervlakte van een gebouw mag 500 m² bedragen. De bebouwing aan de zijde van het spoor en de straat krijgt een transparant karakter. Er wordt gebruik gemaakt van materialen met een natuurlijk uitrustings zoals baksteen, glas, natuursteen en hout.



Figuur 5. Hofland, fase II

In het plangebied wordt enkel ruimte geboden aan bedrijvigheid uit milieucategorie 1 en 2. Parkeren wordt aan de voorzijde van het eigen erf opgelost.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

Het ruimtelijk beleid van de rijksoverheid is verwoord in de Nota Ruimte. Centraal in de Nota Ruimte staat de sturingsfilosofie “decentraal wat kan, centraal wat moet”. Het accent is hiermee verschoven van “het stellen van beperkingen” naar “het stimuleren van ontwikkelingen”. De Nota Ruimte richt zich hoofdzakelijk op de Ruimtelijke Hoofdstructuur, waarvan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de rijksinfrastructuur en stedelijke netwerken de belangrijke elementen zijn. Daarbij zijn de volgende hoofddoelstellingen van belang:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

AMvB Ruimte (ontwerp, 2009)

Als gevolg van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* werkt het Rijk aan de vernieuwing van haar beleidsinstrumentarium. Daarbij worden bestaande rijksbelangen juridisch geborgd in een Algemene Maatregel van Bestuur, het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*. 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 overgezet. Bij een aantal regelingen worden provincies en gemeentes verplicht deze nader uit te werken. Naar verwachting treedt het besluit in het begin 2011 in werking.

Conclusie rijksbeleid

Het bestemmingsplan raakt in beginsel geen rijksbelangen. Het rijksbeleid staat daardoor de vaststelling van het plan niet in de weg.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en Verordening 2010

De *Structuurvisie Noord-Holland 2040* is vastgesteld op 21 juni 2010. De beleidskeuzes uit de structuurvisie zijn verankerd in de Provinciale Verordening. In de verordening is vastgelegd welke ruimtelijke waarden in bestemmingsplan beschermd moeten worden.

Uitbreiding van stedelijke functies is in beginsel alleen toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied. In de provinciale verordening wordt onder bestaand bebouwd gebied tevens verstaan: de gronden die op grond van een bestemmingsplan dat is vastgesteld op het moment van inwerkingtreden van de verordening de realisatie van stedelijke functies bedrijven of woningen mogelijk maakt.

Conclusie provinciaal beleid

Het onderhavige plangebied kan worden aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen het provinciale beleid. Het plan raakt niet aan overige provinciale belangen.

3. 3. Gemeentelijk beleid**Structuurvisie 2009 - 2020**

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan hoe in de toekomst een balans tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente kan worden gevonden. In het landelijk gebied gaat het daarbij om het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

De bedrijvenlocatie Hofland II is opgenomen in de structuurvisie. Ten aanzien van lokale bedrijventerreinen gelden geen specifieke uitgangspunten.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het voornemen past binnen het gemeentelijke structuurbeleid.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid en trillingen

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, kunnen hogere grenswaarden worden vastgesteld. Daarbij dienen de mogelijkheden voor geluidsreducerende maatregelen te worden onderzocht.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet niet in de realisatie van geluidsgevoelige objecten, waardoor een akoestisch onderzoek in beginsel niet aan de orde is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wenselijk om geluids- en trillingshinder als gevolg van verkeer van en naar het bedrijventerrein in beeld te brengen. Zodoende is een onderzoek ¹⁾ uitgevoerd, waarbij met name aandacht is besteed aan de woningen rondom de kruising tussen de Dorpsstraat en het Hofland. Er is tevens rekening gehouden met de realisatie van een bollennettenspoelbedrijf aan het Hofland en de alternatieve invulling van bedrijventerrein Hofland, waarbij het terrein wordt ingevuld met woningbouw.

Ten aanzien van het aspect trillingshinder blijkt dat er in de huidige situatie bij de maatgevende woning (Dorpsstraat 197) sprake is van matige trillingshinder. In de gewijzigde situatie (invulling bedrijventerrein Hofland en realisatie bollennettenspoelbedrijf) neemt deze hinder niet noemenswaardig toe. Ook in de toekomstige situatie is sprake van matige hinder. Aanvullende maatregelen ten aanzien van dit aspect worden niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect geluid blijkt dat bij de woningen aan de Dorpsstraat in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (48 dB). In de toekomstige situatie neemt deze overschrijding bij twee woningen toe met maximaal 2 dB of 3 dB (afhankelijk van de gekozen variant). Het betreft de Dorpsstraat 195 en 197.

¹⁾ TNO-rapport, Trillingen en geluid in Obdam; bij de kruising van het Hofland met de Dorpsstraat, projectnr. 034.21871/01.01, d.d. november 2009.

Bij overige woningen blijft het verschil beperkt tot 1 dB.

Bij de woningen aan de Dorpsstraat 195 en 197 is een vervolgonderzoek ²⁾ ingesteld naar de mogelijkheden om isolerende maatregelen te treffen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de benodigde gevelisolatie kan worden gerealiseerd indien de ramen gesloten blijven en ventilatie plaatsvindt via geluiddempende ventilatiekasten of -roosters. Ook op de eerste verdieping kan de geluidsisolatie worden verbeterd door aanpassing van de ventilatie en verbetering van de dakconstructie.

De beoogde isolatiemaatregelen worden betaald uit de grondexploitatie van het bedrijventerrein (zie paragraaf 6.2). Beide onderzoeken zijn als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

4. 2. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

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 (NO₂) en fijn stof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het *Besluit niet in betekende mate* (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden een aantal bedrijfskavels mogelijk gemaakt. In het kader van het aspect luchtkwaliteit dient de ontwikkeling in samenhang te worden gezien met de realisatie van het gehele bedrijventerrein Hofland.

Uit een indicatieve berekening met de zogenaamde NIBM-tool van Infomil blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van het bedrijventerrein dusdanig beperkt is dat zij niet in betekende mate zal bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen ter plaatse. Bij deze berekening is uitgegaan van maximaal 400 verkeersbewegingen en maximaal 10% vrachtverkeer. Zodoende is nadere toetsing aan de grenswaarden uit de *Wet milieubeheer* niet aan de orde.

De luchtkwaliteit ter plaatse van bedrijventerreinen wordt overigens gereguleerd via de Arbeidsomstandighedenwet (Arbo).

4. 3. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies.

²⁾ TNO-rapport, Geluidsisolatieverbetering woningen aan het Hofland, projectnummer 033.25635, d.d. 20 april 2010.

Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" (2009). In geval van een gemengd gebied zijn verkleinde richtafstanden mogelijk.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het onderhavige geval is sprake van een gemengd gebied. Op het bedrijventerrein Hofland zullen zowel woningen als bedrijven worden gerealiseerd. Bovendien is er door de aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten in de omgeving en de aanwezigheid van de spoorlijn is reeds sprake van een verhoogd hinderniveau.

Ter plaatse van het bestemmingsplan worden bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 mogelijk gemaakt. Ten aanzien van dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van maximaal 30 m ten opzichte van gevoelige bestemmingen (woningen). In een gemengd gebied gaat het om een richtafstand van 10 m. Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Zowel ten opzichte van woningen op het bedrijventerrein Hofland als de woningen in de woonwijk Meerweijde (aan de overzijde van het spoor).

4. 4. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar activiteiten die risico's kunnen opleveren voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of verwerkt;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water;
- het vervoer van gevaarlijke stoffen door leidingen.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden grenzen gesteld aan de risico's. Er gelden daarbij twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)³⁾ en het groepsrisico (GR)⁴⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

³⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁴⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied, die een wezenlijke toename teweeg brengen van het GR, zullen moeten worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zal een bestuurlijke afweging en keuze worden gemaakt waarin de nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen tegen aspecten als externe veiligheid, zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, bereikbaarheid en economische belangen.

Basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water geldt vooralsnog de *Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*. Op dit moment werkt het rijk aan het vaststellen van het zogenaamde basisnet, waarmee langs bepaalde hoofdtransportroutes ruimte wordt gereserveerd teneinde externe veiligheidsrisico's te beperken. Aanvullend kunnen provinciale overheden een basisnet vaststellen voor het provinciale wegennet.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op grond van beschikbare informatie (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Voor zover bekend worden er over de spoorlijn Almeer - Hoorn geen gevaarlijke stoffen vervoerd in een mate die beperkingen voor het plangebied oplevert. In de Risicoatlas Spoor (Ministerie V&W, 2001) is het traject niet opgenomen. De PR 10^{-6} -contour ligt naar alle verwachting binnen het spoor. Uit berekeningen in het kader van het toekomstige basisnet blijkt daarnaast dat er geen sprake is van een relevant GR (GR ruim beneden 0,1 x de oriënterende waarde).

4. 5. Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn in de omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen.

4. 6. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet ten minste een verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Ten behoeve van het hergebruik van grond hebben de gemeenten in West-Friesland gezamenlijk een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. Op basis van een steekproefsgewijs bodemonderzoek is een zonering opgenomen. Op basis van de zonering kan worden afgeleid in welke gebieden grond uit die specifieke zone kan worden hergebruikt.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het plangebied maakt betreft voormalig agrarisch gebied.

Voor zover bekend hebben hier geen verontreinigende (bedrijfs)activiteiten plaatsgevonden. De locatie wordt in beginsel als onverdacht aangemerkt. Dit komt overeen met de zonering van de intergemeentelijke bodemkwaliteitskaart, waarin de bodem ter plaatse wordt gekwalificeerd als 'schoon'. Een verkennend bodemonderzoek wordt in het onderhavige geval niet noodzakelijk geacht. Bij het aanvragen van een bouwvergunning is een verkennend bodemonderzoek echter verplicht.

4. 7. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is dat sinds 2003 de 'watertoets' wettelijk verplicht is gesteld. De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument die 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. In het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan Obdam - Hensbroek heeft reeds afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) nogmaals toegezonden aan het Hoogheemraadschap. De reactie is opgenomen in bijlage 4 bij dit bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap stelt in de reactie dat de Hofland in eigendom is bij het Hoogheemraadschap. Dit is niet het geval, aangezien deze weg in eigendom is bij de gemeente. Bovendien zal het bedrijventerrein niet via de Hofland, maar via de Dubbelspoor worden ontsloten.

Voor de toename van verhard oppervlak binnen stedelijk gebied geldt als uitgangspunt dat 11% moet worden gecompenseerd in de vorm van open water. Deze watercompensatie is geregeld in het bestemmingsplan Obdam - Hensbroek in de vorm van een waterberging aan de oostzijde van het bedrijventerrein Hofland. Verder gelden de volgende uitgangspunten voor de toekomstige bebouwing:

- het (relatief schone) hemelwater wordt zoveel mogelijk afgekoppeld. Daarmee kan aanzienlijk worden bespaard op de zuiveringskosten;
- er worden niet uitlogbare (dak-)materialen worden toegepast.

4. 8. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermden Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, dient een vergunning te worden aangevraagd.

Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. 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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

In de nabije omgeving van het plangebied is geen Natura 2000-gebied of Ecologisch Hoofdstructuur aanwezig. Zodoende heeft het aspect gebiedsbescherming geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Er wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën:

- tabel 1 betreft de zogenaamde algemene soorten waarbij ten aanzien van de meeste activiteiten een vrijstelling geldt;
- in tabel 2 worden de overige soorten opgesomd waarvoor vrijstelling kan worden gegeven mits activiteiten worden uitgevoerd volgens een door het ministerie goedgekeurde gedragscode. In deze tabel vallen tevens alle vogelsoorten;
- tabel 3 is van toepassing op de zwaar beschermde soorten. Het betreft soorten die zijn aangewezen op basis van bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en overige zwaar beschermde soorten.

Soortenbescherming

Ten behoeve van het bestemmingsplan Obdam - Hensbroek (2006) is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het plangebied. Uit deze quickscan blijkt dat gelet op de ligging en de gesteldheid van het gebied in het plangebied geen zwaar of middelzwaar beschermde soorten aanwezig zullen zijn. Wel kunnen er in het broedseizoen mogelijk broedvogels aanwezig zijn. In verband met de reeds gestarte ontwikkeling van de overige delen van bedrijventerrein Hofland en de daarmee samenhangende verstoring, is dit echter uitgesloten. Het aspect soortenbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

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 onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van *Wamz* is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Voor de gemeente Koggenland is een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Per gebied is aangegeven welke archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Aan de archeologische verwachtingswaarde is een bepaalde drempelwaarde voor bodemingrepen gekoppeld waarbij archeologisch onderzoek aan de orde is.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan Obdam - Hensbroek de archeologische waarden in en rondom de kern Obdam in beeld gebracht. Uit deze inventarisatie blijkt dat er een aantal verschillende categorieën archeologische waarden aanwezig zijn. De tweede kerkplaats te Obdam valt in de zwaarst beschermde categorie. Daarna volgen de historische dorpskern van Obdam en Hensbroek en de verschillende linten en dijken. Het overige gebied (buitengebied) heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied is slechts archeologisch onderzoek aan de orde bij ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 10.000 m². Het onderhavige plangebied overschrijdt deze drempelwaarde echter niet.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

Flexibiliteit

Om het bestemmingsplan enigszins flexibel te maken bevat het plan regels ter afwijking van het bestemmingsplan. Regels ter afwijking zijn bedoeld voor ondergeschikte aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan. Toestemming voor dergelijke afwijkingen wordt verkregen door de aanvraag van een (integrale) omgevingsvergunning. worden aangevraagd.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijventerrein

In het onderhavige plangebied is gekozen voor de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming sluit aan bij de reeds gebruikte bestemming voor het omliggende gebied. Binnen deze bestemming zijn slechts bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Ondergeschikt mogen groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden en water worden aangelegd.

In de regels is de maatvoering van de bedrijfsbebouwing vastgelegd. Er geldt een maximale oppervlakte van 500 m². De bouwhoogte is gedifferentieerd. Binnen een afstand van 5,00 meter uit de gevellijn mogen gebouwen maximaal 4,00 meter hoog worden. Vanaf een afstand van 5,00 meter uit de gevellijn bedraagt de maximale bouwhoogte 10,00 meter en de maximale goothoogte 7,00 meter. De gevellijn is op de verbeelding vastgelegd. De onderlinge afstand tussen bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 9,00 meter.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Het voorontwerp-bestemmingsplan is aan de VROM-inspectie, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gestuurd. Alleen van het Hoogheemraadschap is een reactie ontvangen. De reactie is opgenomen in bijlage 4.

Dit ontwerpplan is vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid is gebracht zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan of een gewijzigde vaststelling. Voor de inhoudelijke beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de zienswijzennota, die bij het raadsbesluit gevoegd is.

6. 2. Grondexploitatie

Normstelling en beleid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten “anderszins verzekerd” zijn en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Anderszins verzekeren kan bijvoorbeeld via het afsluiten van een overeenkomst.

Toetsing en conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van meerdere bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling kan worden aange-merkt als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro, zodoende is de afdeling grondexploitatie uit de Wro van toepassing.

In het onderhavige geval heeft de gemeente kosten aan het bouwrijp maken, inrichten van de openbare ruimte, treffen van maatregelen ten behoeve van geluidsisolatie (zie paragraaf 4.1) en plankosten. Deze kosten worden verrekend via de uitgifte van de bedrijfskavels. Het kostenverhaal is daarmee ‘anderszins verzekerd’. Aangezien bovendien het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet aan de orde zijn, zal er geen exploitatieplan worden opgesteld.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Gelet de vraag naar kwalitatief hoogwaardige bedrijfsruimte in de regio, zal het plangebied binnen afzienbare tijd worden ingevuld. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende gewaarborgd.

===