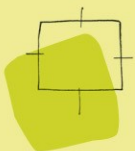


Bestemmingsplan Bedrijventerreinen



V A S T G E S T E L D



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

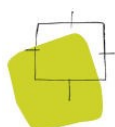
Toelichting + bijlage

Regels + bijlagen

Verbeelding

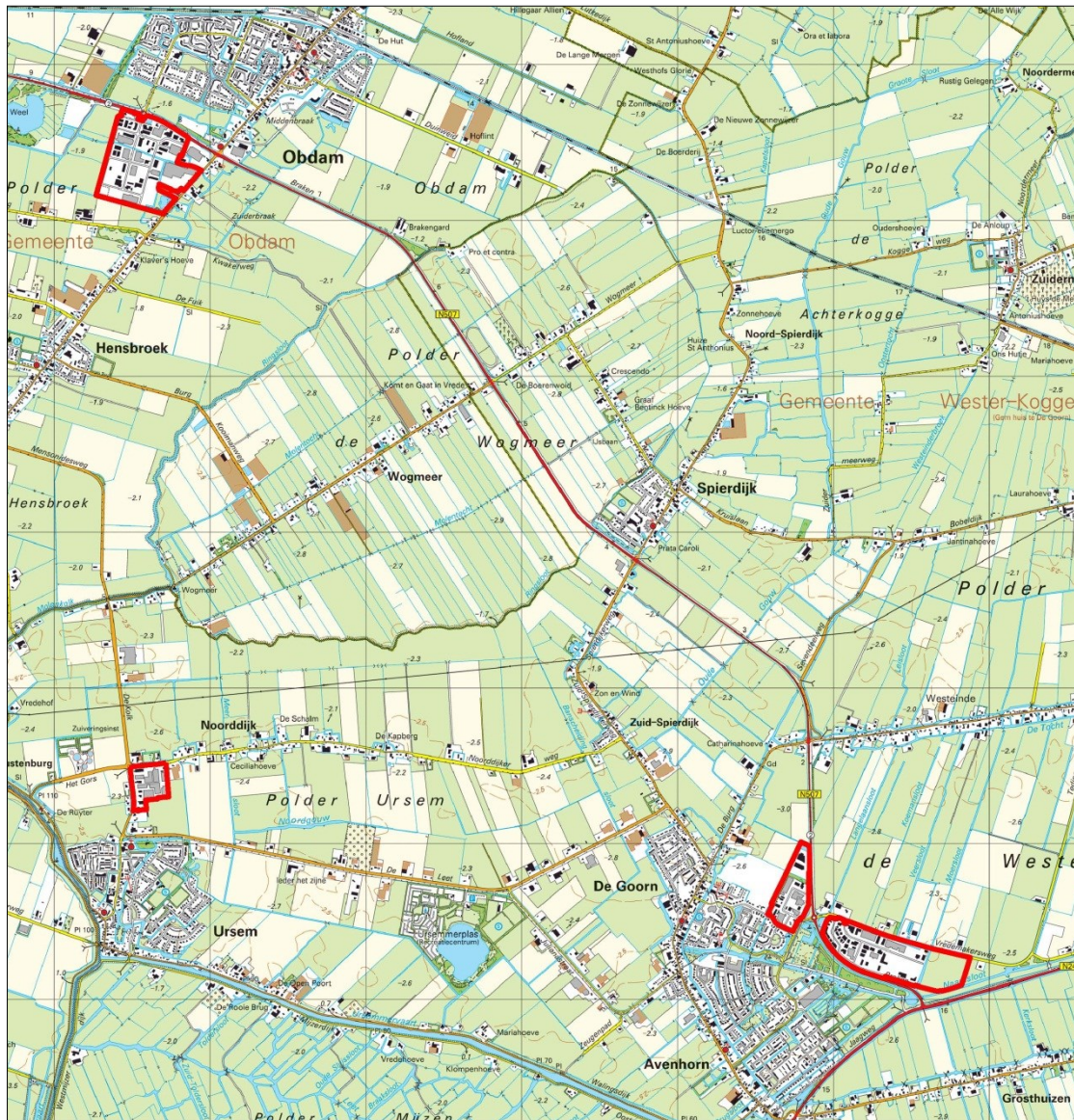
23 februari 2015

Projectnummer 800.34.00.04.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Algemene uitgangspunten	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Beleidskader	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.2	AMvB Ruimte	8
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	8
2.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9
2.2.3	Locatiebeleid	10
2.3	Regionaal beleid	10
2.3.1	Regionale Visie bedrijventerreinen West-Friesland	10
2.3.2	Regionaal Programma Bedrijventerreinen West-Friesland	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1	Structuurvisie Koggenland	11
3	Omgevings-aspecten	13
3.1	Hinder van bedrijven	13
3.2	Geluid	14
3.3	Externe veiligheid	14
3.4	Luchtkwaliteit	16
3.5	Water	16
3.6	Ecologie	18
3.7	Archeologie	18
3.8	Cultuurhistorie	19
3.9	Bodem	20
3.10	Kabels en leidingen	20
4	Bestemmingen	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bedrijventerrein	22
4.3	Groen	23
4.4	Verkeer	23
4.5	Water	23
4.6	Waarde - Archeologie	23
4.7	Algemene aanduidingsregels	24

5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Handhaving	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.3	Economische uitvoerbaarheid	28
5.4	Grondexploitatie	28

Bijlage: Overlegreacties

Inleiding



1.1

Aanleiding

De vigerende bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen van (de voormalige gemeenten) Wester-Koggenland en Obdam zijn verouderd en aan actualisatie toe. Het voornemen is om een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor de bedrijventerreinen Nijverheidsterrein, De Braken en Vredemaker (1e t/m 3e fase). Om één geheel van het beleid te maken wordt één bestemmingsplan voor de drie bedrijventerreinen opgesteld. Op deze manier ontstaat een samenhangend beleidskader.

1.2

Plangebied

Het plangebied omvat de drie bedrijventerreinen Nijverheidsterrein, De Braken en Vredemaker (1e t/m 3e fase). Het plangebied is weergegeven op de figuur voorafgaand aan deze plantoelichting. De ontwikkeling van Distriport is niet opgenomen in het plangebied. De delen van de Westfrisiaweg waarvoor ingrepen gepland zijn, zijn ook niet in het plangebied opgenomen. Die delen vallen binnen het provinciale inpassingsplan voor deze weg, waarvoor de bevoegdheid tot het aanbrengen van wijzigingen bij de provincie ligt. Dit inpassingsplan bepaalt daarmee voor een groot deel de begrenzing van het plangebied. Als tweede wordt de begrenzing van het plangebied gevormd door het bestemmingsplan Landelijk Gebied, dat op 27 juli 2013 is vastgesteld.

1.3

Algemene uitgangspunten

De gemeente heeft als inzet dat het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen een actueel en goed toepasbaar juridisch-planologisch instrument voor de gemeente en de burger biedt. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Bestaande planologische rechten blijven in beginsel op de oude voet gehandhaafd.
- Er wordt niet méér geregeld dan noodzakelijk voor een praktisch hanteerbaar plan.

- Een flexibel bestemmingsplan waarmee het gemeentebestuur, ook in de toekomst, in staat is op voorzienbare ontwikkelingen in te spelen en/of deze te begeleiden.
- Maatschappelijke ontwikkelingen die spelen op bedrijventerreinen, zoals internethandel, worden in de bestemmingsregels passend geregeld.
- Met name dié zaken regelen waarop met het bestemmingsplan daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend, zoals nieuwe ontwikkelingen, functietoekenning, functiewijziging, ruimtelijke hoofdvorm van bebouwing en dergelijke.
- Geen zaken regelen waarvoor al doelmatige wetgeving of verordeningen bestaan, zoals voor het milieu- en waterbeleid.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de inwoners 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het vaststellen van een digitale versie is per 1 januari 2010 verplicht. De digitale versie is de juridisch bindende versie. Er blijft een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan bestaan.

1.4

Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleidskader.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 4 geeft keuzes voor de bestemmingen en per bestemming een toelichting en de inhoud weer.
- Hoofdstuk 5 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Beleidskader



2.1

Rijksbeleid

2.1.1

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte. In de structuurvisie staan alle plannen voor ruimte en mobiliteit voor de komende decennia. Met de structuurvisie wordt een vereenvoudiging van de bestaande regelgeving nagestreefd, waarin meer verantwoordelijkheid bij de lagere overheden komt te liggen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk wil inzetten op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. Voor elk van de in de SVIR opgenomen rijksdoelen worden in de nota specifieke nationale belangen benoemd.

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt met de volgende opeenvolgende stappen ('de treden van de ladder'):

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

2.1.2

A M v B R u i m t e

De borging van de uitspraken uit de SVIR heeft in juridische zin plaatsgevonden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit Besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn de verschillende nationale belangen vastgelegd die doorwerking moeten krijgen bij lagere overheden. Het gaat om de volgende nationale belangen: rijksvaarwegen, project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, defensie, Ecologische Hoofdstructuur, erfgoederen van universele waarden, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Geen van deze nationale belangen speelt een rol binnen de begrenzing van het plangebied.

2.2

P r o v i n c i a a l b e l e i d

2.2.1

S t r u c t u u r v i s i e N o o r d - H o l l a n d 2 0 4 0

Op 22 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” vastgesteld. Op 3 november 2010 is deze in werking getreden. In de structuurvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Noord-Holland de komende dertig jaar moet worden ontwikkeld. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma is dit uitgewerkt in concrete activiteiten om de visie te realiseren en via de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is de doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen geregeld.

Uitgangspunt voor 2040 is “Kwaliteit door veelzijdigheid”. Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat- bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 1. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(bron: provincie Noord-Holland)

De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers. Om de provinciale belangen uit de structuurvisie door te laten werken, heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland.

2.2.2

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie parallel aan de structuurvisie de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRV) vastgesteld. In de verordening zijn verschillende regels opgenomen. Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied, regels voor uitsluitend het bestaand bebouwd gebied en regels voor uitsluitend het landelijk gebied. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Het gehele plangebied wordt tot het bestaand bebouwd gebied gerekend. Dit betekent dat er in principe nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Op het gebied van invulling van bestaand bebouwd gebied geeft de provincie grote vrijheid aan gemeenten. Het bestemmingsplan voorziet in voortzetting van de bestaande bedrijfsfuncties. Deze zijn aan te merken als stedelijke functies. Een deel van deze functies is er in de huidige situatie ook al, maar er wordt binnen de bestemmingsregels de doorontwikkeling van de bedrijfsfuncties mo-

gelijk gemaakt. Deze functies passen in het beleid zoals dat is geformuleerd in de PRVS.

2.2.3

Locatiebeleid

Op 26 april 2005 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland met de beleidsnota 'Een goede plek voor ieder bedrijf' het provinciale locatiebeleid vastgesteld. Alle plannen waarop een gemeentelijk planologisch besluit van toepassing is, dienen te zijn voorzien van een aanduiding van de typologie uit het locatiebeleid. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan voor de bedrijventerreinen. De bedrijvigheid op de bedrijventerreinen komt het meest overeen met het vestigingsmilieu 'Moderne gemengde vestigingsmilieus'. Op een dergelijk bedrijventerrein is de vestiging van lichte industrie (milieucategorie 2-3/4), bouw, groothandel, detailhandel in volumineuze goederen en kantoren zonder baliefunctie mogelijk.

2.3

Regionaal beleid

2.3.1

Regionale Visie bedrijventerreinen

West-Friesland

In de Regionale Visie bedrijventerreinen West-Friesland (2007) geven de 12 Westfriese (toenmalige) gemeenten aan hoe ze om willen gaan met bedrijventerreinen. De opgave voor de regio West-Friesland is versterking van de economische positie en het bevorderen van de werkgelegenheid, onder meer door het bieden van ruimte aan bedrijven en de verbetering van de bereikbaarheid en de ontsluiting van bedrijfslocaties.

2.3.2

Regionaal Programma Bedrijventerreinen

West-Friesland

Eind 2011 is in aansluiting op de Regionale visie bedrijventerreinen van West-Friesland, van juli 2007, een nieuwe programmering van bedrijventerreinen vastgesteld. Deze programmering is vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen West-Friesland, d.d. 8 december 2011. In het kader van het Regionaal Programma zijn binnen de regio West-Friesland initiatieven genomen om te komen tot het herstructureren van bestaande bedrijventerreinen. Voor het onderhavige plangebied van grotendeels recente terreinen zijn daarin echter geen concrete projecten opgenomen.

2.4

Gemeentelijk beleid

2.4.1

Structuurvisie Koggenland

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009-2020. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking.

Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

De structuurvisie wijst dan ook geen grootschalige nieuwe uitbreidingslocaties aan voor de toekomst, anders dan de uitbreidingslocaties die in het laatste structuurplan al waren aangewezen. De gemeente heeft wel op een aantal plekken ruimte gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling en daarmee samenhangende woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen. Voor deze locaties wordt een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het bedrijventpark Distriport Noord-Holland komt voort uit afweging op provinciaal niveau en heeft van daaruit een bovenlokaal karakter.

Omgevings- aspecten

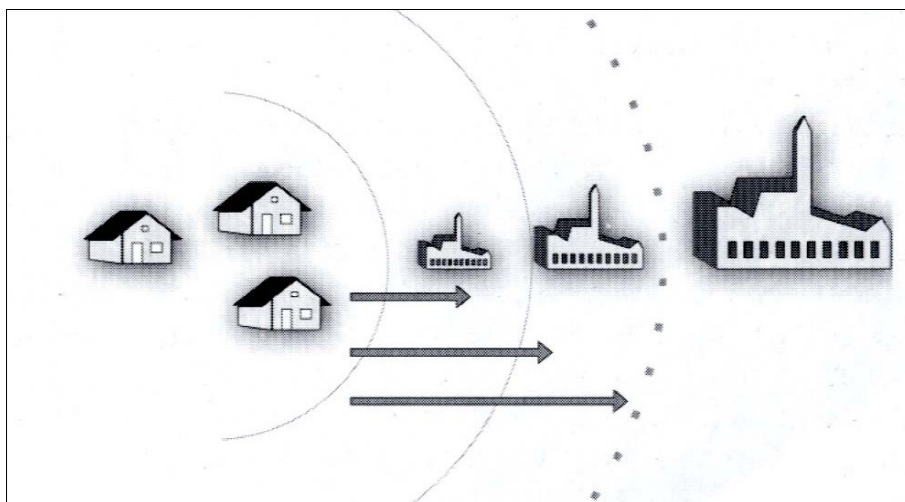
3

Om conflictsituaties te voorkomen, dient in het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de omgevingsaspecten zoals milieu, water, ecologie en archeologie. Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving opgesteld, toch is er sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingsplankeuzen aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

3.1

Hinder van bedrijven

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen voor de exploitatie van het bedrijf verplicht te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit, waarbij onder andere rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Dit geldt tenzij anders bepaald is in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht of wanneer bedrijven in Bijlage 1 van het Activiteitenbesluit zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting.



Figuur 2. Indicatieve weergave milieuzonering (bron: VNG, 2003)

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangege-

ven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf of voorziening en hindergevoelige objecten, zoals woningen, om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De bedrijventerreinen kennen een milieuzonering. Dit betekent dat de zwaardere bedrijfscategorieën op grotere afstand van hindergevoelige objecten zijn toegestaan. Deze systematiek is schematisch weergegeven in figuur 2.

In het voorliggende plan is grotendeels aangesloten bij de milieuzonering die in de vigerende bestemmingsplannen is ingesteld. Deze komt overeen met de systematiek van de VNG-Brochure. Ten opzichte van deze zonering wijkt een aantal bedrijven af. Dit betreft:

- Wessels Rolluikenfabriek b.v., Schrepel 5, De Goorn;
- Bakkerij Koning BV, Schrepel 19, De Goorn;
- Stam Obdam, Braken 3, Obdam.

Hinder van deze bedrijven ten opzichte van de woonomgeving wordt/zal worden voorkomen door middel van specifieke maatregelen in het kader van de milieuwetgeving. Voor zover bedrijven afwijken van de zonering zijn deze specifiek inbestemd.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door (milieu)hinder van bedrijven gehinderd.

3.2

Geluid

De Wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Het plan voorziet niet in nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de geluidzone van wegen of spoorwegen. Ook bevat het plan geen bedrijven die vragen om een zonering voor industrielawaai in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder. Het plan mag daarom ten aanzien van het aspect geluidhinder uitvoerbaar worden geacht.

3.3

Externe veiligheid

In het kader van externe veiligheid is aan de hand van de risicokaart onderzoek gedaan of het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van:

- het vervoer gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen;
- risicovolle inrichtingen.

In de navolgende afbeeldingen zijn de risicobronnen weergegeven.



Figuur 3. Ligging risicozones (bron: risicokaart)

Uit de risicokaart blijkt dat alleen inrichtingen relevant zijn voor het plangebied. Het gaat om drie tankstations met LPG:

- Service Station Borst B.V. (BP), De Leet 1;
- LPG-tankstation Total, Dobber 2, Obdam;
- LPG-tankstation Total, Vlakdissel 1, De Goorn.

Van de drie tankstations is de LPG doorvoer gemaximaliseerd op 500 m³ per jaar. De daarbij behorende plaatsgebonden risicocontouren zijn op de verbeelding aangegeven.

- Afstand vanaf vulpunt: 25 m;
- Afstand vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir: 25 m;
- Afstand vanaf afleverzuil: 15 m.

Binnen de risicocontouren worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Bestaande risicovolle inrichtingen worden

bestemd conform de bestaande situatie. Het groepsrisico van de tankstations is bij deze milieuvergunning verantwoord. Het bestemmingsplan is een conserverend plan dat binnen het invloedsgebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Het bestemmingsplan veroorzaakt daarmee geen toename van het groepsrisico. Het bestemmingsplan mag wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar worden geacht.

3.4

Luchtkwaliteit

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Dit bestemmingsplan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. 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). Het plan mag wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

3.5

Water

Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is contact gezocht met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (via de digitale watertoets (reg. nr. 14.1722)). Het hoogheemraadschap heeft daar als volgt op gereageerd.

Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Vredemaker bevindt zich binnen het peilgebied 6130W-3 van de polder Westerkogge, met een streefpeil van NAP -4,00 m. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Westerkogge. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

Het bedrijventerrein Braken bevindt zich deels binnen het peilgebied 6210-02 van de polder Obdam met een streefpeil van NAP -2,50 m en deels binnen het peilgebied 6210-03 van de polder Obdam met een streefpeil van NAP -3,50 m.

Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Obdam. Daar wordt het water via dit gemaal op de VRNK boezem uitgeslagen.

Het bedrijventerrein Nijverheidsterrein bevindt zich binnen het peilgebied 6180-07A van de polder Ursem, met een streefpeil van NAP -3,80 m. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Ursem. Daar wordt het water via dit gemaal op de VRNK boezem uitgeslagen.

Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de geplande planactualisatie geen toename van verharding tot gevolg heeft. Hierdoor treedt er geen verandering op van de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen. Bij een beoogde verhardingstoename van 800 m² dienen in overleg met het hoogheemraadschap de benodigde compenserende maatregelen te worden bepaald.

Het hoogheemraadschap heeft een aantal waterpartijen en watergangen genoemd die voorzien dienen te worden met de bestemming water. Inmiddels gedempte watergangen kunnen worden voorzien van een andere bestemming.

Waterkwaliteit/ecologie

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan. Daarnaast kan met een goede inrichting van het watersysteem sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlopende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, etc.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken.

Het plan mag ten aanzien van het aspect water uitvoerbaar worden geacht.

3.6

Ecologie

Dit bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. Dit bestemmingsplan heeft daarmee geen grote gevolgen voor natuur nabij het plangebied. Het plangebied bevat geen beschermde natuurgebieden.

Wat betreft de soortenbescherming wordt gewerkt met de zogenaamde 'uitgestelde toets'. De Flora- en faunawet is altijd onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een afwegingsprocedure) in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moet worden meegewogen.

Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het maken van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van ontheffing. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet wel redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventuele benodigde omgevingsvergunning om af te wijken van de regels, anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan vooral conserverend van aard is en er geen grootschalige ontwikkelingen zullen plaatsvinden, wordt het plan op het punt van soortbescherming uitvoerbaar geacht. Voor zover in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn waar mogelijk een ontheffing voor moet worden aangevraagd, zijn er geen aanwijzingen dat een dergelijke ontheffing niet kan worden verleend.

3.7

Archeologie

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Hier geldt dat bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast hebben vooral de oudere linten een hoge archeologische verwachtingswaarde. In figuur 4 zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden weergegeven. Voor het bestemmingsplan is met name het gebied op het Nijverheidsterrein van belang. De overige delen van het plangebied zijn ofwel vrijgegeven, ofwel bevatten geen ontwikkelingsmogelijkheden meer die de grenswaarden van de beleidskaart overschrijden. Het beschermende beleidskader op het gebied op het Nijverheidsterrein is met een dubbelbestemming vastgelegd.



Figuur 4. Archeologische beleidskaart Koggenland

3.8

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Holland staan wat betreft het plangebied van dit bestemmingsplan geen elementen aangegeven waar rekening mee dient te worden gehouden. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie hoeft in het plan daarom geen specifieke regeling te worden opgenomen.

3.9

Bodem

Het bestemmingsplan heeft betrekking op bestaande bedrijventerreinen. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor uitbreiding van bestaande bedrijven, maar is verder conserverend van aard. Uit informatie van het Bodemloket¹ blijkt dat op de terreinen diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerde. Van deze onderzoeken geeft alleen de locatie van het tankstation aan de Breeuwhamer een mogelijke verontreiniging weer. Naar verwachting zal een verontreinigingen ter plaatse het gebruik als bedrijventerrein niet belemmeren. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van een nieuw conserverend bestemmingsplan.

3.10

Kabels en leidingen

In het plangebied komen verschillende kabels en leidingen voor. Dit zijn echter geen kabels en leidingen die planologisch-juridische bescherming verdienen. Deze leidingen zijn algemeen binnen het bestemmingsplan toegestaan. Bescherming vindt plaats door een graaf (KLIC) melding.

¹ <http://www.bodemloket.nl/kaart>

B e s t e m m i n g e n

4

4.1

Algemeen

In dit hoofdstuk zijn de keuzes voor de bestemmingen weergegeven en worden de verschillende bestemmingen toegelicht. Zoals aangegeven is het uitgangspunt in eerste instantie het handhaven van de bestaande planologische rechten. Aan de hand van een inventarisatie van de aanwezige bebouwing en functies is bezien in hoeverre er een aanleiding is voor het aanvullen en aanpassen van het bestemmingsplanbeleid. Als derde onderdeel worden maatschappelijke ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan verwerkt. Zo is bijvoorbeeld het lokaal kleinschalig opwekken van duurzame energie en is verkoop via internet toegestaan. Verenigingsgebouwen en clubhuizen worden op de bedrijventerreinen niet passend bevonden. Uitsluitend het bestaande (legale) gebruik is nog toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat ook overgangsrecht. Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die vanwege bijvoorbeeld een bestemmings- of beleidswijziging niet (meer) binnen het nieuwe planologische regime passen. Ook tientallen jaren aanwezige bouwwerken die niet met een vergunning zijn gebouwd worden met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming geraakt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

De bestemmingen kennen een vaste opbouw deze is als volgt:

Bestemmingsomschrijving

Hierin staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van functies is. Door middel van aanduidingen worden op enkele specifieke locaties extra functiemogelijkheden geboden.

Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

Afwijking van de bouw- en gebruiksregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien) waaruit blijkt dat de bouw- en gebruiksregels niet voldoende blijken te zijn. Burgemeester en Wethouders kunnen in deze gevallen met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt.

Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging onder een afwijking zijn gebracht. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

Specifieke gebruiksregels

In principe moeten gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

4.2

Bedrijventerrein

Bestemmingsomschrijving

De bedrijfsterreinen in het plangebied zijn vastgelegd met de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze bestemming beslaat het grootste gedeelte van het plangebied. Door middel van een zonering wordt ruimte geboden aan bedrijven in de categorieën uit de VNG-brochure. Deze varieert van categorie 1 en 2 tot en met categorie 3.2. Zwaardere bedrijvigheid dan door de algemene zonering is toegestaan, is per adres vastgelegd.

Uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan. Dit geldt ook voor de bestaande zelfstandige kantoren, de bestaande detailhandelsvestigingen en het bestaande clubhuis. Voor detailhandel is een lijst opgenomen van de bestaande vestigingen met daaraan verbonden het verkoopvloeroppervlak.

Bouwregels

Bebouwing mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. De toegestane bouwhoogte is in het algemeen 12 m. Als er op de verbeelding een (lagere) bouwhoogte is aangegeven, dient deze aangegeven hoogte te worden gehanteerd.

Afwijken van de bouwregels

Voor het vergroten van gebouwen is een afwijkingsregel opgenomen voor het bouwen buiten het bouwvlak en het vergroten van de bouwhoogten tot respectievelijk 12 m en 14 m. Voor hekwerken kan maximaal 0,5 m aan de bouwhoogte worden toegevoegd.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van de gebruiksregels is opgenomen voor twee onderdelen. Het gaat allereerst om het toestaan van een hogere categorie bedrijven, wanneer

het betreffende bedrijf wat betreft de milieubelasting vergelijkbaar is met de activiteiten die voor het betreffende gebied zijn toegestaan. De tweede mogelijkheid gaat om het toestaan van perifere detailhandel. De afwijkingsbevoegdheid mag niet leiden tot een totale/gezamenlijke toename van het verkoopvloeroppervlak van meer dan 1.500 m².

4.3

Groen

In het plangebied komen langs de randen van de bedrijventerreinen openbare groenvoorzieningen voor. Deze zorgen voor de landschappelijke inpassing van de terreinen. Deze zijn als zodanig met de bestemming 'Groen' vastgelegd. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het gebied en waar niet gebouwd mag worden. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

4.4

Verkeer

De infrastructuur in het plangebied heeft de bestemming 'Verkeer'. Het gaat om de wegen in het plangebied. De bestemming bevat tevens parkeer- en groenstroken en water. Bouwwerken, anders dan de geleiding van beveiliging en regeling van verkeer, zijn tot een hoogte van 15 m toegestaan. Voor het plaatsen van verkeerslichten, verkeersborden en dergelijke is geen omgevingsvergunning nodig.

4.5

Water

De waterstructuren met een belangrijke waterkundige functie hebben de bestemming 'Water'. Dit zijn hoofdwatgangen met een belangrijke waterfunctie met een belangrijke landschappelijke functie. Bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.6

Waarde - Archeologie

Bestemmingsomschrijving

Archeologische waardevolle gebieden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Deze dubbelbestemming is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden. Ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm, zijn in deze gebieden in principe niet toegestaan. Alleen als aangetoond is dat er geen archeologische waarden meer zijn, deze niet onevenredig worden geschaad of er maatregelen worden getroffen om de waarden te beschermen, is het mogelijk hier bodemroerende werkzaamheden uit te voeren. De omgevingsvergunningen worden alleen verleend wanneer er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurhistorische waarden. De omgevingsvergunning is niet nodig voor werkzaamheden die gerekend worden tot het normale onderhoud.

Flexibiliteitsbepalingen

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de betreffende dubbelbestemming te verwijderen. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat er geen hoge archeologische verwachtingswaarde, bijvoorbeeld door archeologisch onderzoek of anderszins gewijzigde inzichten.

4.7

Algemene aanduidingsregels

In de planregels is een algemene aanduidingsregel opgenomen voor de tankstations waar lpg verkocht wordt. Daarvoor is een veiligheidszone opgenomen. Binnen de veiligheidszone zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

Uitvoerbaarheid

5

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Allereerst is ingegaan op het aspect handhaving.

5.1

Handhaving

Over het aspect handhaafbaarheid kan worden opgemerkt dat er een sobere regeling is opgenomen, tegen de achtergrond van de volgende uitgangspunten:

- Activiteiten, waarvoor een ander en beter beoordelingsinstrument beschikbaar is, zijn niet omgevingsvergunningplichtig (bijvoorbeeld het wijzigen van het waterpeil).
- Activiteiten die in de praktijk meestal worden vergund en waarbij het stellen van voorwaarden vaak niet nodig is, worden niet aan een vergunning gebonden (als de aanleg van paden van beperkte omvang).
- Activiteiten die slechts een beperkte (negatieve) invloed hebben op de hoofdfuncties (als de aanleg van kleine oppervlakten beplanting of van kleine oppervlakten verharding) zijn niet vergunningplichtig.

Voor de handhaafbaarheid van regelgeving is verder naar een duidelijke formulering van de regels gestreefd, met duidelijke toetsingscriteria.

Wat betreft het bouwen/bouwactiviteiten vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Dat toezicht heeft onder meer betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw en de controle op de naleving van vergunningen. Daarbij is er een nauwe samenwerking met het gemeentelijk organisatieonderdeel milieu. Dit is mede een gevolg van de steeds sterkere samenhang tussen ruimtelijke ordening en milieu. Het handhavingsbeleid van de gemeente is daar ook op gericht.

Dit plan heeft als doel een sturend instrument te zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van de bedrijventerreinen. Op de verbeelding en in de regels is aangegeven voor welke doeleinden de gronden gebruikt mogen worden, wat daarop gebouwd mag worden en in welke omvang en vorm dat mag gebeuren. Bovendien bevat het plan ter bescherming van geconstateerde waarden voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunningstelsel. Maar ook indirect is een instrumentarium van op wetten en verordeningen gestoelde vergunningen van belang, zoals de omgevingsvergunning voor bouwen en kappen van bomen, en de horecavergunning. De overheidsactiviteit gericht op een juiste en adequate naleving van het plan, wordt als handhaving in de ruime zin beschouwd. Deze kan onderscheiden worden van handhaving in enge zin.

1. **Toepassing van het plan** gebeurt door de gemeente zelf en omvat het beoordelen van de activiteiten in het plangebied aan de hand van verbeelding en regels (met name bouw-, aanleg-, gebruiks- en flexibiliteitsregels), het verrichten van feitelijke werkzaamheden, afspraken met derden voor de verwezenlijking van het ruimtelijk beleid en overige overeenkomsten.
2. **Naleving van het plan** vraagt om planconform gedrag, door zowel de overheid als particulieren. Dit betreft onder meer het zich conformeren aan het vergunningvereiste, het handelen in overeenstemming met de verkregen vergunning en het zich houden aan gebruiksvoorschriften.
3. **Handhaving van het plan** in enge zin is de activiteit (van de gemeente) gericht op het tegengaan van niet naleven van het plan en omvat het nemen van preventieve maatregelen, het motiveren van mensen, het toezicht houden op activiteiten, het signaleren van overtredingen en het corrigeren van overtredingen door middel van overreden, legaliseren, saneren en sanctioneren.

1. Toepassing van het plan

Wat betreft de toepassing van het plan in de vorm van het beoordelen van activiteiten door de gemeente zelf, is het van belang zicht te hebben op de activiteiten die aan een bestemmingsplan getoetst dienen of kunnen worden:

- bouwactiviteiten;
- het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden (kappen van bomen, graven en ophogen van gronden, en dergelijke);
- grondgebruik (bedrijven, groenstroken en wonen).

Waar deze activiteiten in de regels staan, worden deze aan het bestemmingsplan getoetst. Inhoud en intentie van het plan moeten leiden tot een zo zinvol mogelijke toetsing. De redactie van de regels is daar ook op gericht.

2. Naleving van het plan

In relatie tot de naleving van het plan komt het er op aan dat vergunningen worden aangevraagd voor die activiteiten, waarvoor dat in wetten, verordeningen en het bestemmingsplan is voorgeschreven, en dat vervolgens ook wordt gehandeld overeenkomstig de verleende vergunning.

Vergunningen waar het dan voornamelijk om zal gaan zijn:

- omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten;
- omgevingsvergunningen voor milieuactiviteiten (plus meldingen);
- omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het kappen van bomen e.d.

Via de gemeentelijke voorlichting wordt regelmatig gepubliceerd over de afgifte van vergunningen.

De beoordeling daarvan vraagt er om dat in het plan duidelijk wordt aangegeven wat de beoordelingscriteria voor een bepaalde vergunning zullen zijn en hoe deze zullen toegepast. In dit plan is getracht dit zo duidelijk mogelijk aan te geven.

3. Handhaving in enge zin

Worden activiteiten zonder of in afwijking van een vergunning, dan wel in afwijking van gebruiksvoorschriften uitgevoerd, dan is de zogenaamde 'Handhaving in enge zin' aan de orde. Dit is de activiteit gericht op het voorkomen c.q. tegengaan van het niet naleven van een bestemmingsplan. Deze vraagt in de eerste plaats om de constatering dat het plan niet is nageleefd, dus dat er of zonder vergunning of in afwijking van een vergunning activiteiten hebben plaatsgevonden. Om dit te kunnen constateren, is het zaak een goed ijkpunt te hebben.

Als ijkpunt met betrekking tot de naleving van het onderhavige plan voor bouwactiviteiten en het gebruik van gronden het moment van onherroepelijk worden van het plan. De constatering of er in afwijking of zonder een vergunning activiteiten hebben plaatsgehad, vindt feitelijk plaats middels een regelmatige controle, waarbij de inventarisatie en de verleende vergunningen het referentiekader vormen.

5.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat indien sprake is van ondergeschikte herzieningen van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen er geen inspraak nodig is. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom niet ter inzage gelegd voor inspraak.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het verplichte overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening aan de provincie, de veiligheidsregio en het hoogheemraadschap toegezonden. De ingekomen reacties zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen. Door de veiligheidsregio en het hoogheemraadschap is aangegeven dat zij instemmen met het plan. Op de reactie van de provincie wordt hierna ingegaan.

Definitie internetverkoop

Uit de definitie maakt de provincie op dat er geen goederen kunnen worden afgehaald. De definitie heeft daarmee dus geen betrekking op een afhaalpunt ten behoeve van internethandel. De provincie vraagt zich af wat er onder de reikwijdte van deze definitie dient te worden verstaan.

Reactie

De provincie merkt terecht op dat er geen sprake mag zijn van een afhaalpunt. De definitie is in beginsel beperkt tot de verkoop via internet, opslag van de goederen en de distributie van de goederen.

Internetwinkel

Verder wordt in artikel 3.1 onder r van de planvoorschriften detailhandel op een bedrijventerrein toegestaan in de vorm van internetwinkels. Uit de toe-

lichting of de planvoorschriften wordt het de provincie niet duidelijk wat er onder een internetwinkel dient te worden verstaan.

Reactie

De regels van het bestemmingsplan zijn aangepast. Het woord 'internetwinkel' is gewijzigd in 'internetverkoop', waarvoor een begripsbepaling is opgenomen.

Volumineuze goederen

Tot slot bevatten de planvoorschriften in artikel 3.5 onder b detailhandel in volumineuze goederen. De provincie merkt op dat in de verordening is in artikel 5 lid 3 onder d bepaalt dat volumineuze goederen op bedrijventerreinen zijn toegelaten indien deze in winkelgebieden uit oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Voorts geldt dat bij een oppervlakte van meer dan 1500 m² dient te worden aangetoond dat de plaatsing niet leidt tot een ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur en er regionale afstemming heeft plaatsgevonden binnen de regionale adviescommissie detailhandel.

Reactie

De regels voor de afwijking van de gebruiksregels zijn aangevuld. De genoemde voorwaarden zijn toegevoegd.

5.3

Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat het hier een bestaande situatie betreft die in een nieuwe planologische regeling is vervat.

Van gemeentewege zijn geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen die in een financieel kader geplaatst moeten worden. Er zijn alleen enkele kleinere, perceelsgebonden ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Dit betreffen particuliere initiatieven, waar de gemeente verder geen financiële bemoeienis mee heeft. Een verdergaande toets ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid is niet noodzakelijk.

5.4

Grondexploitatie

Dit bestemmingsplan heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels en verplichte sectorale toetsen wordt vastgelegd. In het bestemmingsplangebied wordt wel een aantal bouwmogelijkheden geboden. Zo wordt er een aantal uitbreidingen van bedrijfsgebouwen in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Dit zijn echter geen 'nieuwe' bouwmogelijkheden. Het gaat om een bestendiging van de huidige planologische ruimte.

Artikel 9.1.20 van de Invoeringswet Wro bepaalt dat voor deze bouwplannen de grondexploitatieregeling buiten toepassing blijft. Hiervoor kan dus geen exploitatieplan worden vastgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan niet daarom noodzakelijk.

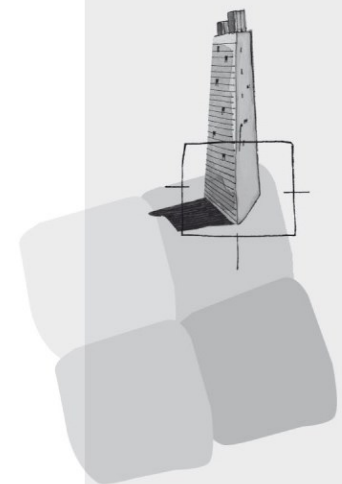
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Koggenland

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
De heer drs. M. Mosterman

Projectnummer
800.34.00.04.01



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort