

# Bestemmingsplan Benningbroek – Ganker 4b

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

*Bestemmingsplan*  
*“Benningbroek – Ganker 4b”*

Plannaam: Benningbroek – Ganker 4b

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Vastgesteld

IMRO-nummer: NL.IMRO.0420.BPBENGanker4b-VA01



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## TOELICHTING

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1	AANLEIDING .....	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM .....	6
1.5	LEESWIJZER .....	7
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>BESCHRIJVING PLANGEBIED .....</b>	<b>8</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	8
2.2	GEWENSTE SITUATIE .....	9
2.3	VERKEER EN PARKEREN .....	12
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>14</b>
3.1	RIJKSBELEID .....	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID .....	15
3.3	REGIONAAL BELEID .....	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID .....	22
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>25</b>
4.1	GELUID .....	25
4.2	BODEM .....	26
4.3	LUCHTKWALITEIT .....	27
4.4	EXTERNE VEILIGHEID .....	28
4.5	MILIEUZONERING .....	30
4.6	GEUR .....	33
4.7	ECOLOGIE .....	34
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	35
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE .....	37
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>WATERASPECTEN .....</b>	<b>39</b>
5.1	VIGEREND BELEID .....	39
5.2	WATERPARAGRAAF .....	40
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>43</b>
6.1	INLEIDING .....	43
6.2	OPZET VAN DE REGELS .....	43
6.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS .....	44
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>46</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>47</b>
8.1	VOOROVERLEG .....	47
8.2	INSPRAAK .....	47
8.3	ZIENSWIJZEN .....	47
<b>BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING .....</b>		<b>48</b>
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN .....	48
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	49
BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK FASE 1 .....	50
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK FASE 2 .....	51

BIJLAGE 5	STIKSTOFONDERZOEK.....	52
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	53
BIJLAGE 7	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	54
BIJLAGE 8	WATERADVIES.....	55
BIJLAGE 9	AANVULLEND WATERADVIES .....	56
BIJLAGE 10	ZIENSWIJZENNOTA .....	57

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het glastuinbouwbedrijf aan de Ganker 4b te Benningbroek. De locatie ligt in het bebouwingslint aan de Ganker in de gemeente Medemblik.

Aangezien er op deze locatie geen toekomst wordt gezien voor het bedrijf, wil de eigenaar graag gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie Noord-Holland.

Deze regeling biedt, in ruil voor het slopen van de landschapsontsiende gebouwen (de kassen) en verbetering van de kwaliteit van het landschap, ruimte voor de realisatie van woningen.

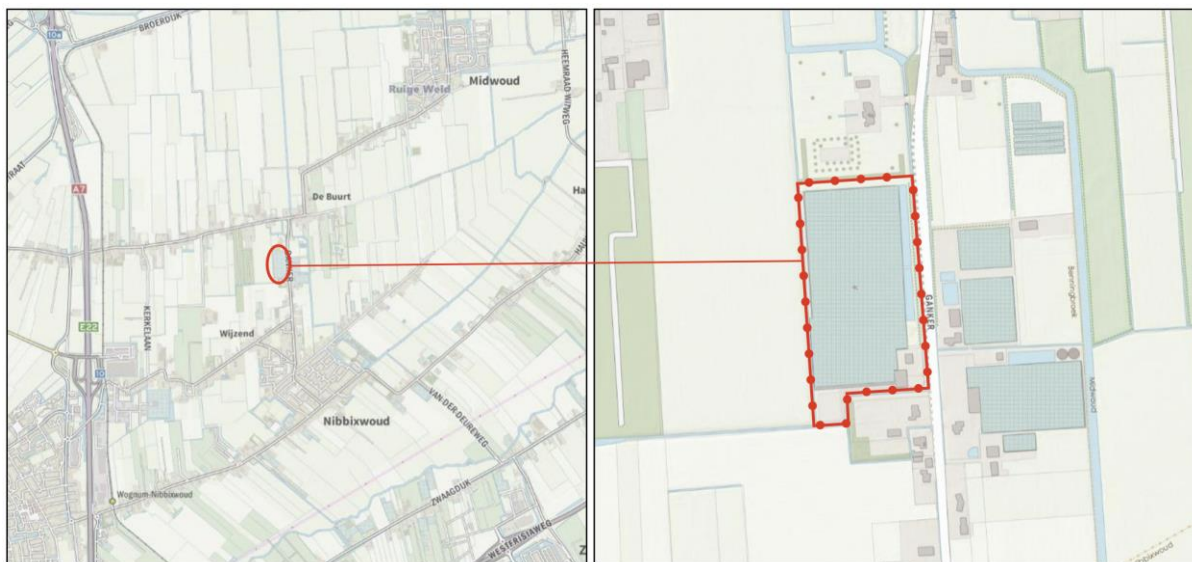
Concreet bestaat het voornemen uit:

- Slopen kassen (circa 2,4 hectare) en saneren overtollige verharding;
- Realiseren van 5 vrijstaande woningen;
- Behouden bedrijfswoning en herbestemmen tot ‘reguliere’ woning;
- Landschappelijk inpassen van de bestaande (bedrijfs)woning en de beoogde vrijstaande woningen.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de wijziging van de bestemming vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Ganker 4b te Benningbroek. De ligging van het plangebied (rode contour) is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Benningbroek – Ganker 4b’ bestaat uit de volgende stukken:

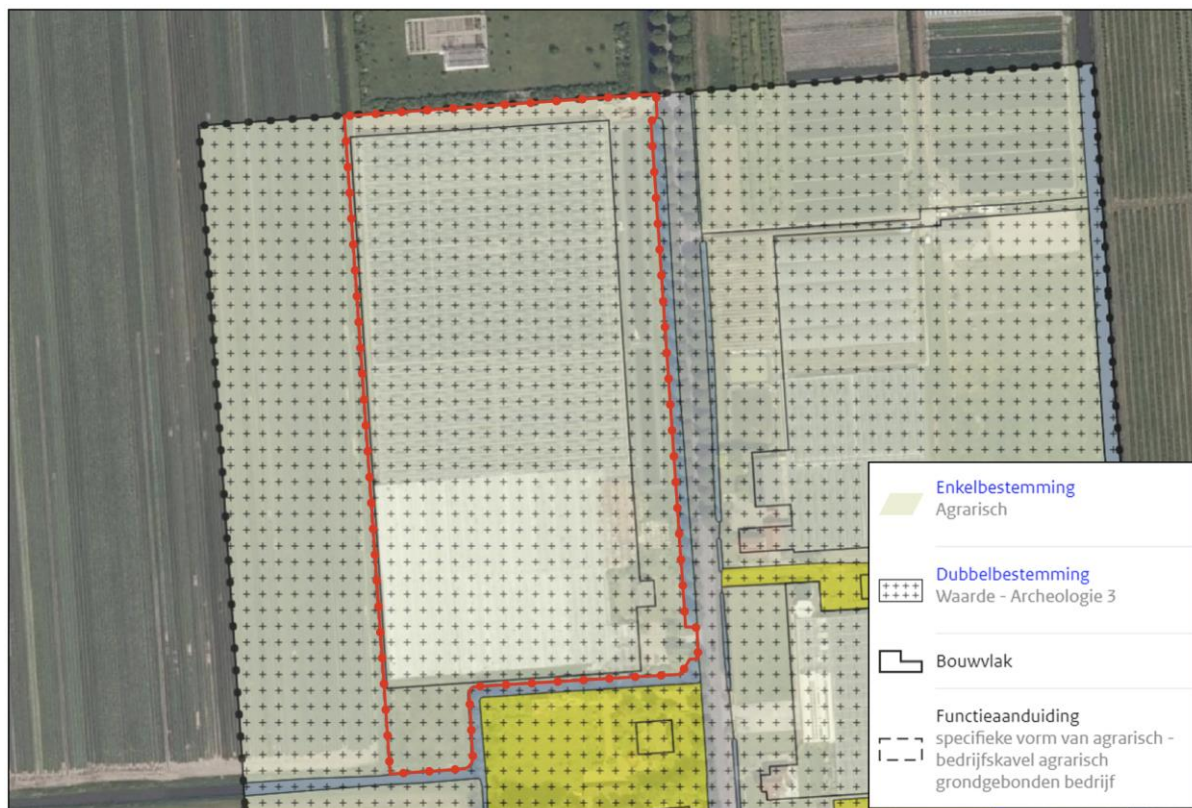
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0420.BPBENGanker4b-VA01) en een renvooi;
- regels en bijbehorende bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

### 1.4 Huidig planologisch regiem

#### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘dorpskernen IV’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 september 2016 door de gemeenteraad van Medemblik. Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied het ‘Parapluplan Parkeren Medemblik’. In dit parapluplan zijn regels opgenomen omtrent het gemeentelijke parkeerbeleid. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan ‘dorpskernen IV’ weergegeven. Hierin is het plangebied indicatief met de rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

Het plangebied heeft op basis van het geldend bestemmingsplan 'dorpskernen IV' de bestemming 'Agrarisch' (met bouwvlak en functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'). Verder geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Hierna wordt kort ingegaan op de geldende (dubbel)bestemmingen.

##### *'Agrarisch'*

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf';
- c. het wonen ten behoeve van de agrarisch bedrijfsvoering.

In de bouwregel is bepaald dat uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd. De gebouwen en overkappingen zijn daarnaast uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

##### *'Waarde – Archeologie 3'*

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden.

#### 1.4.3 Strijdigheid

Het voornemen is om binnen het plangebied vijf vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast is het gewenst om de aanwezige bedrijfswoning te herbestemmen tot een 'reguliere' woning. Vanwege het ontbreken van de juiste bouw- en gebruiksregels is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

### 1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie in het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, regio Kop van Noord Holland en de gemeente Medemblik beschreven.

In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten waaronder de watertoets.

In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



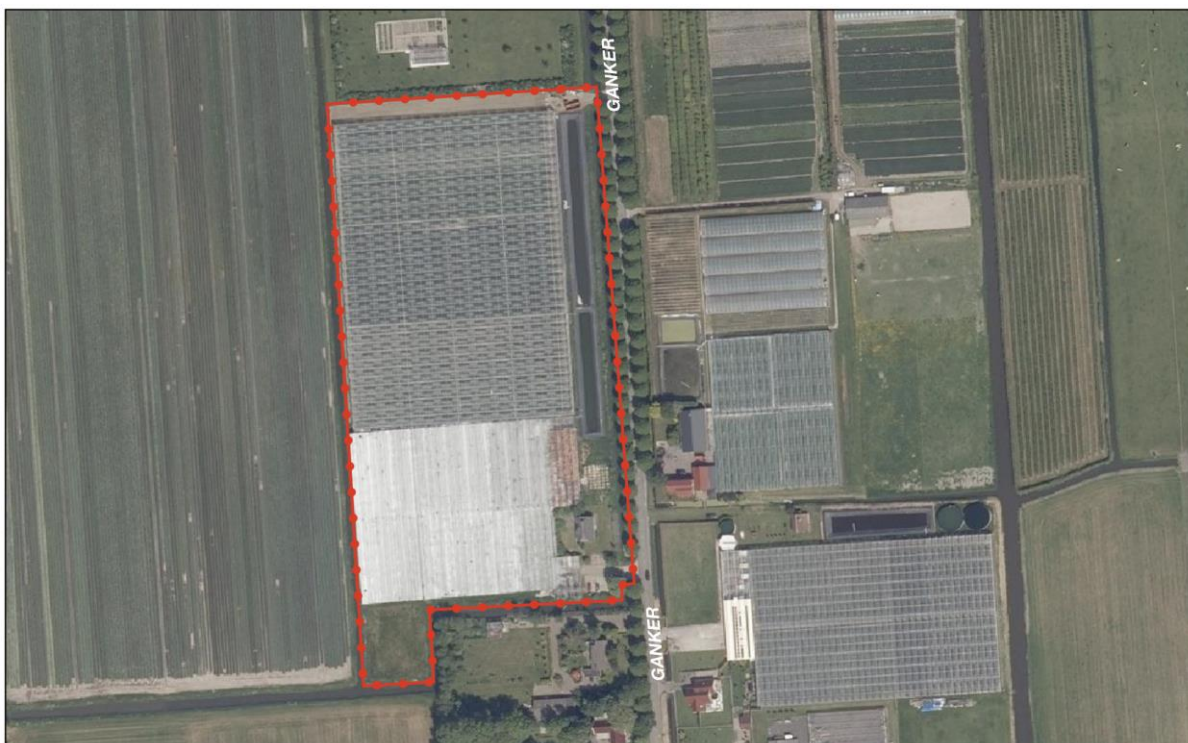
## HOOFDSTUK 2      BESCHRIJVING PLANGEBIED

### 2.1      Huidige situatie

Het plangebied betreft het glastuinbouwbedrijf aan de Ganker 4b te Benningbroek. Binnen het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning met schuur/garage en kassen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 2,4 hectare. Daarnaast zijn er in het oostelijke deel van het plangebied waterbassins aanwezig. Tussen de bebouwing is veelal sprake van erfverharding.

Het plangebied wordt begrensd door een erfsloot aan de zuid-, west- en oostzijde. Aan de overzijde van de sloot aan de oostzijde is de weg de Ganker gelegen. De bedrijfswoning en de bijbehorende schuur zijn gelegen aan deze weg (zuidoostzijde plangebied). De kassen zijn parallel aan de Ganker gesitueerd. Verder wordt het plangebied hoofdzakelijk omgeven door agrarische cultuurgronden, verspreid liggende woonpercelen en agrarische bedrijven.

De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft een goed beeld van de huidige situatie in het plangebied. Afbeelding 2.2 omvat een tweetal straatbeelden.



Afbeelding 2.1      Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeelden plangebied (Bron: Erven Consulenten)

## 2.2 Gewenste situatie

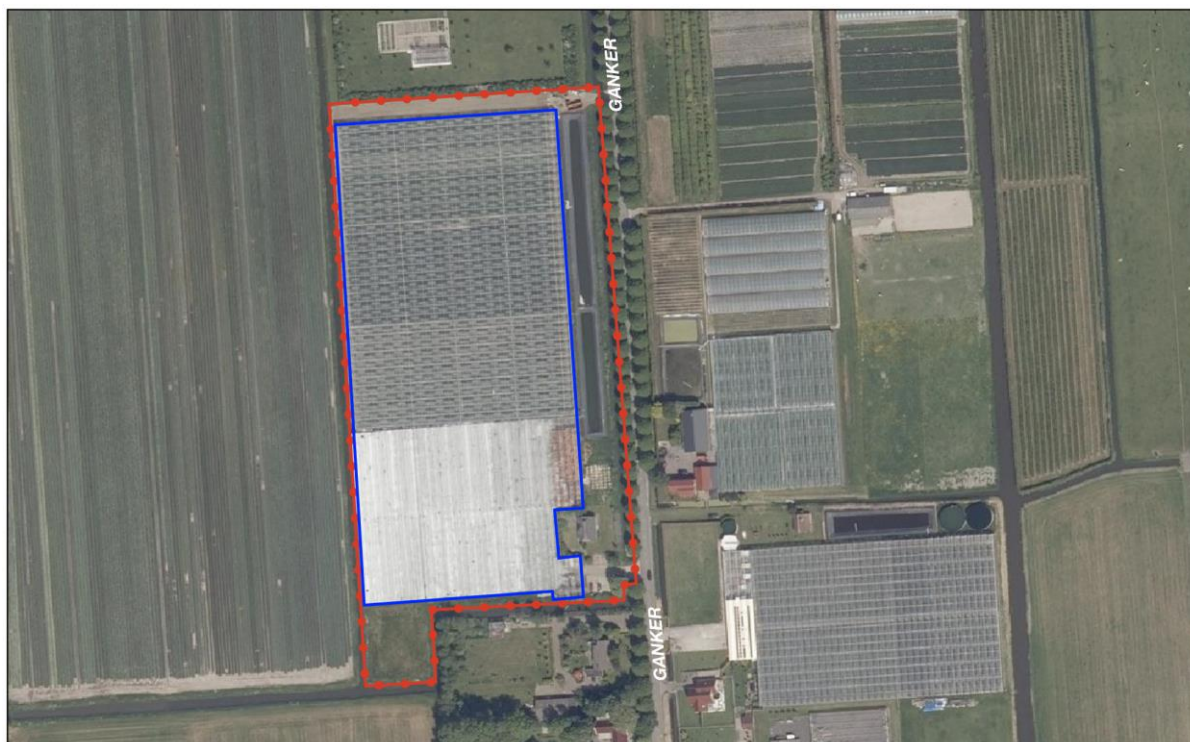
### 2.2.1 Algemeen

Zoals reeds beschreven heeft de eigenaar van het glastuinbouwbedrijf besloten de bedrijfsvoering te beëindigen. Gezien het verliezen van de functie van de kassen door de beëindiging van het glastuinbouwbedrijf, bestaat het voornemen om de locatie te herontwikkelen naar woningbouw.

Alle kassen worden gesloopt en de overtollige erfverharding gesaneerd. In ruil hiervoor worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Tot slot zal de bedrijfswoning aan de Ganker 4b worden herbestemd tot reguliere woning.

### 2.2.2 Sloop

Aan de Ganker 4b wordt circa 2,4 hectare aan kassen gesloopt. De kassen zijn goed zichtbaar in de omgeving en passen niet bij het oorspronkelijke kleinschalige bebouwingskarakter van de omgeving. In afbeelding 2.3 is aangegeven welke kassen er gesloopt zullen worden in het kader van de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling (blauwe contour).



Afbeelding 2.3 Te slopen kassen Ganker 4b (Bron: PDOK)

### 2.2.3 Bebouwing en erfinrichting

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door Erven Consulente een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om zowel de bestaande (bedrijfs)woning als de nieuwe woningen zorgvuldig in te passen in het plangebied. Het plan geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteitswinst als gevolg van de sloop van de kassen en de inpassing van vijf toe te voegen woningen. Door nieuwe ontwikkelingen goed aan te laten sluiten bij de kernkwaliteiten van het landschap wordt nieuwe kwaliteit bereikt en wordt de identiteit van de plek behouden en/of versterkt. Het volledige beeldkwaliteitsplan en verantwoording voor de gemaakte keuzes is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste aspecten behandeld.

Voor de herinrichting van het plangebied is een erfinrichting uitgewerkt. Hierin staan een aantal verschillende uitgangspunten centraal:

- zorgvuldig landschappelijk inpassen van het perceel na sloop bestaande opstallen;
- door middel van ruimtelijke analyse rekening houden met context, ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten bestaande landschap;
- Zorgen voor meer doorzichten vanaf de Ganker ten opzichte van de huidige situatie;
- Behoud van bestaande (bedrijfs)woning binnen het plangebied en inpassen van de nieuwe bebouwing binnen de structuur van het woonlint.

In afbeelding 2.4 en 2.5 zijn respectievelijk de uitgangspunten voor de herinrichting van het plangebied en het inrichtingsplan weergegeven.





Afbeelding 2.4 Uitgangspunten herinrichting plangebied (Bron: ErvenConsulenten)



Afbeelding 2.5 Inrichtingsplan Ganker 4b (Bron: ErvenConsulenten)

Het heringerichte plangebied bestaat uit 5 nieuwe woonkavels ten noorden van de bestaande (bedrijfs)woning Ganker 4b. Met deze ontwikkeling wordt een forse landschappelijke winst behaald. Er is namelijk sprake van een sterke afname van het bebouwd en verharde oppervlak en er ontstaat een beeld wat aansluit op het karakter van de omgeving (meer openheid en doorzichten).

De nieuwe bebouwing is zo gepositioneerd, dat er een beeld van een woonlint met doorzichten ontstaat. Hierbij zijn de grootte en vorm van de woningen indicatief. De beeldkwaliteit van de kavels wordt bepaald

door de samenhang tussen de bebouwing, de erfinrichting en de omgeving. Deze dienen met elkaar in overeenstemming te zijn.

Bijgebouwen (aanbouwen, overkappingen en vrijstaande bijgebouwen) mogen binnen de aangegeven zone (zie afbeelding 2.4) gebouwd worden. Hierdoor komen bijgebouwen terug te liggen ten opzichte van de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Uitzicht en lange zichtlijnen zijn een belangrijke karakteristiek van het landschap. Bij de inrichting van het gebied zijn ook de kwaliteiten van het wonen in het buitengebied uitgangspunt, namelijk ruimte om de woning, rust, landschap en uitzicht. Vanaf de woonkavels zijn er doorzichten op het weidse omliggende landschap.

#### **2.2.4 Beeldkwaliteit**

Om de toekomstige bouwplannen in dit bestemmingsplan op de gewenste beeldkwaliteit te kunnen toetsen zijn er in het beeldkwaliteitsplan welstandscriteria opgesteld. Voor de welstandscriteria is onderscheid gemaakt in welstandscriteria voor de bebouwing, verkeersontsluiting en verharding, erfbeplanting en erfafscheiding en de inrichting van achterliggende gronden (land achter de woonkavels).

Voor het volledige beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

### **2.3 Verkeer en parkeren**

#### **2.3.1 Algemeen**

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Medemblik en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie.

#### **2.3.2 Situatie plangebied**

##### *2.3.2.1 Uitgangspunten*

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de uitgangspunten zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Medemblik. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd;

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk;
- Stedelijk gebied: buitengebied.

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan de realisatie van vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd tot 'reguliere' woning. Het betreffen allemaal vrijstaande koopwoningen.

##### *2.3.2.2 Parkeerbehoefte*

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten geldt voor vrijstaande koopwoningen een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. In totaal is er dan ook sprake van een parkeerbehoefte van  $(2,1 * 5) = 10,5$  parkeerplaatsen ten behoeve van de beoogde nieuwe woningen.

Gelet op de omvang van de woningbouwkavels (zie ook afbeelding 2.5), is er voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein op te lossen. Ten aanzien van de reeds aanwezige bedrijfswoning wordt opgemerkt dat het parkeren, net als in de huidige situatie, geheel op eigen terrein plaatsvindt.

#### 2.3.2.3 Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie van het planvoornemen te berekenen is gebruik gemaakt van de kencijfers voor verkeersgeneratie, zoals opgenomen in CROW publicatie 381. Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten geldt voor vrijstaande koopwoningen een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per weekdagemaal per woning. In totaal is er dan ook sprake van een verkeersgeneratie van  $(8,2 \cdot 5 =) 41$  verkeersbewegingen per weekdagemaal.

Allereerst wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Tevens wordt gesteld dat de Ganker en omliggende infrastructuur de voorgenoemde verkeersbewegingen eenvoudig en veilig kunnen afwikkelen.

Daarnaast dient op gemerkt te worden dat planologisch gezien een agrarisch bedrijfsfunctie verdwijnt, evenals de daarbij behorende verkeersbewegingen. Planologisch gezien wordt dan ook gesteld dat per saldo het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal minimaal gelijk is of slechts in (zeer) beperkte mate toeneemt.

De woningen worden allen ontsloten op de Ganker met een eigen of gedeelde overzichtelijke in- en uitrit (zie ook afbeelding 2.5). De in- en uitritten worden aangelegd door middel van een duiker over de aanwezige sloot.

#### 2.3.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 3.1.1.2 Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland, Flevoland en het IJsselmeergebied) zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd;
- Het ontwikkelen van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt (weg, spoor en openbaar vervoer) samen met andere overheden;
- Het mogelijk maken van de drievoudige schaalessprong in het gebied Amsterdam-Almere-Markermeer (woningbouw, infrastructuur en groen/blauw) samen met betrokken overheden (RRAAM);
- Het ruimtelijk mogelijk maken van de ontwikkeling Zaan-IJoevers in de regio Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woonwerkmilieu) samen met andere overheden;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament, het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura

- 2000) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Kust, IJsselmeergebied en Waddengebied van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
  - Het voor de lange termijn behouden van een adequate zeetoegang van de IJmond (Zeesluis IJmuiden);
  - Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en buisleidingennetwerk;
  - Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in de kop van Noord Holland, Flevoland en het IJsselmeer/Markermeer;
  - Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden.

### 3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

### 3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid en conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkelingen raken geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de ladder van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van het toevoegen van vijf woningen. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Structuurvisie Noord-Holland 2050 en de daarbij behorende Provinciale Ruimtelijke Verordening.



### 3.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

#### 3.2.1.1 Algemeen

Op 19 november 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin is de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De Omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kunnen we voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau houden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen zodat de provincie sociaal-inclusief kan worden gehouden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de wetenschap dat de wereld waarmee Noord-Holland is verbonden continu verandert, geeft deze visie enerzijds richting en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. Er wordt dus geen eindbeeld voor 2050 gepresenteerd. Deze visie laat in algemene zin wel zien wat onze ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Deze principes zijn overkoepelend: ze gelden voor de hele provincie. Hierbij komen de thema's gezondheid, veiligheid, klimaatadaptatie en landschap aan bod, alsook een aantal generieke principes voor het gebruik van de fysieke leefomgeving. Daarnaast worden vijf samenhangende bewegingen geschetst: bewegingen die laten zien hoe wordt omgegaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dat wordt gedaan door een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee te geven om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Deze vijf bewegingen zijn gebaseerd op de hoofdambitie: balans tussen economische groei en leefbaarheid. In dit geval zijn met name de bewegingen: dynamisch schiereiland' en 'sterke kernen, sterke regio's' van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

#### *Dynamische schiereiland*

Hierbij gaat het om het benutten van de unieke ligging. Waar mogelijk moeten de ecologische waarden worden vergroot. Ook moeten economische kansen van de unieke ligging voor energietransactie en recreatie en toerisme met een goede balans tussen rust en reuring benut worden. De beweging Dynamisch schiereiland richt zich op het veilig houden van onze kusten en het benutten van de kansen die de unieke ligging als schiereiland biedt.

### *Sterken kernen, sterke regio's*

De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Belangrijk hierbij is onder andere het behoud en de ontwikkeling van krachtige identiteiten en de mogelijkheid om te bouwen voegen naar de vraag van dat moment. De beweging Sterke kernen sterke regio's heeft tot doel het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling sterker te maken. En om de verschillende kernen en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden en te ontwikkelen.

### *Locatiespecifiek*

Het plangebied ligt in het deelgebied West-Friesland. West-Friesland heeft bijzondere eigenheden. De regio is een mini-schiereiland op het schiereiland dat Noord-Holland heet, omringd door het water van het IJsselmeer en Markermeer, de vroegere Zuiderzee. De oud-Hollandse visserijstadjes liggen daar dan ook niet voor niets: Medemblik, Enkhuizen en, de grootste, Hoorn.

Toerisme en watersport zijn dan ook kenmerken voor West-Friesland. Behalve de verbondenheid met het water, is er veel landschap, met een sterke en diverse agrarische sector; zaadveredeling is synoniem voor deze regio (Seed Valley). Landschappelijke en stedelijke diversiteit alsook het watersysteem zijn de leidende kwaliteiten en uitgangspunten voor ontwikkelingen.

De Westfriese Omringdijk is een imponerend niet te missen landschapselement, niet alleen voor West-Friesland maar voor grote delen van Noord-Holland Noord. De regio is via Hoorn zowel over weg als spoor goed met Amsterdam en de rest van Nederland verbonden. De diversiteit aan woonmilieus, van stedelijk tot dorps en landelijk, is enorm.

#### *3.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale Omgevingsvisie*

Door het realiseren van dit Ruimte voor Ruimte project, waarbij ontsierende kassen gesloopt worden en vervangen door passende compensatiewoningen, wordt het karakter van het landschap versterkt. Dit sluit aan bij de ambitie om de unieke ligging van het 'dynamisch schiereiland' te benutten. Ten aanzien van het principe 'sterke regio's, sterke kernen' geldt dat met deze ontwikkeling de krachtige identiteit wordt versterkt. Ook wordt gebouwd naar de vraag van dit moment. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

### **3.2.2 Omgevingsverordening NH 2020**

#### *3.2.2.1 Algemeen*

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is op 22 oktober 2020 vastgesteld. Op 14 november 2020 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening komen te vervallen. De Ruimte voor Ruimte regeling (op basis waarvan dit plan opgesteld is) komt in de nieuwe omgevingsverordening niet terug. De regeling valt echter onder het overgangsrecht, waarin gesteld wordt dat de Ruimte voor Ruimte regeling nog van toepassing blijft (Artikel 12 lid 7 van de nieuwe omgevingsverordening), met dien verstande dat een ontwerpbestemmingsplan op basis van deze regeling voor 1 januari 2021 ter inzage dient te worden gelegd en voor 1 januari 2022 dient te worden vastgesteld. Daar is in dit geval sprake van.

Hierna wordt inhoudelijk dan ook getoetst aan de nieuwe omgevingsverordening en aan het overgangsrecht, waarin wordt getoetst aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

De omgevingsverordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

In de omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

In dit geval zijn artikel 6.59 (ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied) en artikel 12.7 (Overgangsbepaling Ruimte voor ruimte) van toepassing. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

#### Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. *Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.*
2. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:*
  - a. *rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;*
  - b. *bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en*
  - c. *bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.*
3. *In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport ‘Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg’ (nr. 2011-66880).*
4. *De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.*
5. *Gedeputeerde Staten of het College van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen het onafhankelijk adviesteam ruimtelijke kwaliteit om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.*
6. *Indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a, wordt in ieder geval toepassing gegeven aan het vijfde lid.*

#### *Toetsing van het initiatief aan artikel 6.59*

In dit geval is in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) uitgebreid onderzoek gedaan naar zowel de landschappelijke als cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met dit plan worden deze kenmerken versterkt. Zo verdwijnt er in dit geval een fors oppervlak aan ontsierende kassen (circa 2,4 ha), welke niet passen in het landschap. In ruil voor het slopen van deze ontsierende kassen, worden er ter plaatse vijf vrijstaande woningen gerealiseerd, rekening houdend met de ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten van het bestaande landschap. Daarnaast wordt het geheel op een adequate en verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. In paragraaf 2.2 en bijlage 1 is hier uitgebreid op ingegaan. Tot slot heeft het ARK (adviesteam ruimtelijke kwaliteit) positief geadviseerd op de plannen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 6.59.

#### Artikel 12.7 Overgangsbepalingen ruimte voor ruimte

*Artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de op grond van dit artikel vastgestelde nadere regels blijven van toepassing op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld.*

#### Artikel 16 Provinciale Ruimtelijke Verordening: De Ruimte voor Ruimte regeling

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.*
2. *Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.*

### *Toetsing van het initiatief aan artikel 12.7*

Aan het toepassen van een Ruimte voor Ruimte regeling geldt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en door de woningbouwontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

In artikel 16 van de Provinciale ruimtelijke verordening is de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing opgenomen. De provincie heeft de nadere eisen ten aanzien van de Ruimte voor Ruimte regeling verder uitgewerkt in de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'. In paragraaf 3.2.3 wordt getoetst aan de eisen uit deze regeling. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'. De ruimtelijke kwaliteit is verantwoord in het opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

## **3.2.3 Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015**

### *3.2.3.1 Algemeen*

Op 16 december 2014 hebben Gedeputeerde Staten de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015' vastgesteld. In de uitvoeringsregeling wordt nader aangegeven aan welke specificaties dient te worden voldaan om gebruik te kunnen maken van de Ruimte voor Ruimte regeling als bedoeld in artikel 16 van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening 2019'.

In navolgende subparagrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'.

### *3.2.3.2 Storende bebouwing*

*Voor de toepassing van deze regeling wordt onder storende bebouwing verstaan, door bedrijfsbeëindiging of verplaatsing leegstaande of leegkomende agrarische bebouwing:*

- a. die niet passend is in het landschap, of;*
- b. die in verval is geraakt.*

*Onder storende bebouwing wordt niet verstaan; beschermde monumenten, bebouwing die behoort tot de kernkwaliteiten van het landschap of tot een provinciale structuurdrager, bebouwing die niet is opgericht of illegaal is opgericht.*

### Toetsing van het initiatief

De binnen het plangebied aanwezige kassen worden aangemerkt als storende bebouwing. De kassen komen door bedrijfsbeëindiging leeg te staan. Daarnaast passen de kassen niet bij het oorspronkelijke kleinschalige bebouwingskarakter van de omgeving. Het is daarom gewenst om deze te slopen.

De te slopen kassen betreffen geen karakteristieke en/of monumentale bebouwing of anderszins. Ook zijn de kassen legaal opgericht.

Geconcludeerd wordt dat de te slopen kassen worden aangemerkt als storende bebouwing zoals bedoeld in de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'.

### *3.2.3.3 Terug te bouwen woningen*

- 1. Een bestemmingsplan kan voorzien in compensatiewoningen, mits niet meer woningen mogelijk worden gemaakt dan dat noodzakelijk is om de kosten voor het verwijderen van de storende bebouwing te compenseren.*
- 2. Onverminderd het eerste lid kan een bestemmingsplan niet meer compensatiewoningen mogelijk maken dan dat passend is binnen de ruimtelijke kwaliteitseisen bedoeld in artikel 15 van de verordening.*

3. *De opbrengsten uit de compensatiewoningen, grondverkoop en de waardestijging van de bestaande opstallen leveren niet meer dan 5% winst op ten opzichte van de totale investeringen.*
4. *Onder opbrengsten in de zin van dit artikel wordt mede verstaan de opbrengsten uit de opstalexplloitatie, de waarde van de niet als woongrond uit te geven gronden na bestemmingswijziging, de waarde van de niet te slopen bebouwing na bestemmingswijziging en subsidie.*
5. *Onder investeringen in de zin van dit artikel wordt verstaan de kosten van de sloop en afvoer van sloopmateriaal van legaal aanwezige bebouwing, bodem- en archeologisch onderzoek, bouwrijp maken, kosten voorgeschreven in een provinciale of gemeentelijke structuurvisie, de landbouwgrondwaarde bij de aankoop van grond en bijkomende kosten met een maximum van 30 procent van de bouwkosten.*
6. *Bijkomende kosten als bedoeld in het vijfde lid kunnen slechts bestaan uit kosten voor kadaster, notaris, leges, makelaar en taxateur, advies, architect, het opstellen van een beeldkwaliteitsplan en een opslag voor winst en risico's.*
7. *In afwijking van het vijfde lid, wordt onder investeringen in de zin van dit artikel in ieder geval niet verstaan kosten voor bedrijfsverplaatsing, van de sloop en afvoer van sloopmateriaal reeds gesloopte bebouwing, van de sloop en afvoer van sloopmateriaal van illegale bebouwing en voor de aankoop van grond boven de landbouwgrondwaarde.*

#### Toetsing van het initiatief

1. De beoogde vijf compensatiewoningen die in ruil zijn voor het slopen van circa 2,4 hectare aan kassen, staat in verhouding met de kosten die gemaakt moeten worden om de kassen te slopen. Hiertoe heeft de provincie reeds akkoord gegeven.
2. Zoals blijkt uit paragraaf 3.2.2.2 is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met artikel 15 van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening'.

Ten aanzien van de voorwaarden onder 3 t/m 7 is reeds overeenstemming bereikt met de provincie Noord-Holland.

Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden ten aanzien van de terug te bouwen woningen.

#### 3.2.3.4 Ruimtelijke kwaliteit terug te bouwen woningen

1. *Het bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in compensatiewoningen indien een verbetering in ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt door de verwijdering van de bebouwing in samenhang met de bouw van de compensatiewoningen.*
2. *Het bestemmingsplan neemt bij het mogelijk maken van compensatiewoningen de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de verordening in acht.*
3. *In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beeldkwaliteitsplan opgenomen ter onderbouwing van het gestelde in het eerste en tweede lid.*

#### Toetsing van het initiatief

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 en bijlage 1 waar de ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing en beeldkwaliteitseisen zijn verantwoord en onderbouwd.

#### 3.2.3.5 De locatie van de compenserende woningbouw

1. *Een bestemmingsplan voorziet in compensatiewoningen op een locatie aansluitend aan bestaand stedelijk gebied of op de saneringslocatie, tenzij dit niet mogelijk is:*
  - a. *vanwege ruimtelijke kwaliteit, of;*
  - b. *omdat de beschikbare locaties en de saneringslocatie niet geschikt zijn voor compensatiewoningen.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in compensatiewoningen op een andere locatie dan genoemd in het eerste lid, voor zover deze compensatiewoningen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied en op de saneringslocatie niet mogelijk kunnen worden gemaakt.*

3. *Het bestemmingsplan voorziet niet in compensatiewoningen, indien hierdoor de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven wordt beperkt.*

#### Toetsing van het initiatief

1. De beoogde compensatiewoningen worden gerealiseerd op de saneringslocatie.
2. Niet van toepassing.
3. Zoals zal blijken uit paragraaf 4.5 en 4.6 worden omliggende (agrarische) bedrijven als gevolg van voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

#### 3.2.3.6 Zekerheidstelling sloop

1. Indien een bestemmingsplan dat compensatiewoningen mogelijk maakt niet voorziet in compensatiewoningen op de saneringslocatie, wordt voldoende zeker gesteld dat het verwijderen van de aanwezige bebouwing op saneringslocatie zal plaatsvinden.
2. De zekerheidstelling bedoeld in het eerste lid kan bestaan uit een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan, een boetebeding in een ruimte voor ruimte overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente, of op andere geschikte wijze worden geregeld.

#### Toetsing van het initiatief

In de regels van het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het slopen van de binnen het plangebied aanwezige kassen. Hiermee is juridisch geborgd dat de kassen gesloopt zullen (moeten) worden.

#### 3.2.3.7 Toetsing van het initiatief aan de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'.

### **3.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Structuurvisie Noord-Holland 2050 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Daarnaast is de ontwikkeling in overeenstemming met de 'Uitvoeringsregeling ruimte voor ruimte 2015'.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionaal Actie Programma Wonen West-Friesland 2017-2021 en Woonvisie West-Friesland 2017**

#### 3.3.1.1 Algemeen

In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie West-Friesland 2017 wordt benoemd welke richting de zeven West-Friese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden. Relevante uitgangspunten met betrekking tot woningbouw zijn:

- vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Hierbij gaat het om het inzetten op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitsverhouding op sterke locaties;
- scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- ruimte bieden voor markt initiatieven. De vraag staat centraal;
- Vraag gestuurd bouwen: ook voor de oudere doelgroep en kleinere huishoudens;

- vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor herbestemming nodig is, wordt gefaciliteerd;
- Inbreiding voor uitbreiding.

Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2016 tot 2030 in totaal 8.400 woningen bouwen. Voor de gemeente Medemblik is dit kwantitatief vertaald in 1.440 woningen tot 2030. Dit betreffen echter geen harde cijfers. De woonvisie wil namelijk per situatie ruimte bieden voor creativiteit en maatwerk. Er is daarom ook geen vast programma opgesteld, maar er wordt gewerkt met het zogenaamde flexibel strategisch programmeren. Daardoor blijft voldoende ruimte voor marktinitiatieven.

### *3.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en de Regionale Woonvisie West-Friesland 2017*

De ontwikkeling past binnen de ambitie van de Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) en Woonvisie West-Friesland 2017. De in dit bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling gaat uit van het slopen van circa 2,4 hectare aan kassen. In ruil worden hiervoor vijf compensatiewoningen gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot een 'reguliere' woningen.

De beoogde vijf woningen passen binnen de kaders van het regionale woonbeleid en -visie waarin ruimte wordt geboden aan initiatieven uit de markt. Daarnaast verdwijnt er een vrijkomend agrarisch bedrijfsperceel uit een woongebied/woonlint. Het plan sluit dan ook aan bij de wens om vrijkomend vastgoed binnen een kern te herbestemmen.

### **3.3.2 Conclusie toetsing aan het regionale beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de regionale beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Structuurvisie gemeente Medemblik 2012-2022**

#### *3.4.1.1 Algemeen*

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' is het beleid van de gemeente Medemblik vastgelegd. Medemblik wil het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

De structuurvisie geeft aan dat de historische linten belangrijke structuurdragers zijn voor het gebied en fungeren als vestigingsplaatsen, dragers voor nieuwe ontwikkelingen. In het lint wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De bebouwing oriënteert zich op het lint. Uitgangspunt is het in stand houden en versterken van de laanbeplanting in de linten. Functieverandering van bestaande panden en herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting niet gewenst.

### 3.4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie gemeente Medemblik 2012-2022

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel met een glastuinbouwbedrijf. Ter plaatse is circa 2,4 hectare aan landschapsontsierende kassen aanwezig. Door de voorgenomen ontwikkeling verdwijnen deze landschapsontsierende kassen en worden er woningen ontwikkeld die passen in het bebouwingsbeeld aan de Ganker. Het realiseren van woningen ter plaatse past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving en leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan draagt dan ook bij aan de wens van de gemeente om voldoende woningen te realiseren en verpaupering tegen te gaan door vernieuwing.

Tot slot is, gelet op de huidige situatie, geen sprake van verdichting.

Geconcludeerd wordt dat de 'Structuurvisie gemeente Medemblik 2012-2022' zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 3.4.2 Programma Wonen 2018 t/m 2026

### 3.4.2.1 Algemeen

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld. In dit programma wordt gesteld dat West-Friesland een goedkoper en rustiger alternatief is voor de woningvraag in metropoolregio Amsterdam. Gemeente Medemblik heeft daarom de ambitie om zich hard te maken voor het realiseren van meer bouwvolume. Extra woningbouw is goed voor onze economie en vergroot het draagvlak voor onze lokale en regionale voorzieningen. In Medemblik is contingent beschikbaar voor 1.200 woningen in de periode tot 2026. Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen.

De gemeente maakt in het programma onderscheid tussen 'harde plannen', die niet meer beïnvloedbaar zijn en de 'zachte plannen', die veelal nog gemakkelijker aangepast kunnen worden. Daarnaast kent het programma woningen 'tussendoor'.

### 3.4.2.2 Woningen 'tussendoor'

Na het aftrekken van het aantal woningen binnen de harde en zachte plannen wijst uit dat er nog marge is voor 75 woningen 'tussendoor'. Voor de verdeling van de woningen 'tussendoor' zijn beleidsregels gemaakt. Kernpunt is het bouwen voor kleine huishoudens (starters en senioren). Daarnaast moeten de woningen levensloopbestendig en aardgasloos zijn.

Ruimtelijke criteria zijn het open houden van de doorkijkjes in de linten, het saneren van locaties met milieuproblematiek en het voor wonen geschikt maken van gebouwen die van oorsprong een andere functie hebben (transformatie).

### 3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het 'Programma Wonen 2018 t/m 2026'

Het plangebied is in het huidige bestemmingsplan 'Dorpskernen IV' voorzien van een wijzigingsbevoegdheid.

Op basis van het bestemmingsplan 'dorpskernen IV' is het plangebied voor het grootste gedeelte voorzien van de bestemming 'Agrarisch' (zie ook paragraaf 1.4). Binnen deze bestemming is in artikel 3.8.9 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de 'agrarische' bestemming kan worden gewijzigd in een woonbestemming. Hiermee is de provinciale 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte 2015' vervat in een wijzigingsbevoegdheid. Opgemerkt wordt dat de beoogde compensatiewoningen gedeeltelijk buiten het ter plaatse aanwezige bouwperceel zijn gelegen. Hierdoor kan de voorgenomen ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan en is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Echter kan hieruit wel worden geconcludeerd dat de gemeente positief staat tegenover de herontwikkeling van deze locatie naar een functie die past binnen het bebouwingslint aan de Ganker, namelijk wonen.

Met dit plan verdwijnt een agrarische bestemming binnen het bestaande bebouwingslint aan de Ganker, waarbij hoofdzakelijk sprake is van een woonfunctie. Het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie ter plaatse heeft een positief effect op het woon- en leefklimaat van de omgeving. Dit past bij de ambitie die de gemeente



beschrijft in haar programma. De gemeente wil saneren in locaties met een milieuproblematiek en het voor wonen geschikt maken doormiddel van het transformeren van locaties met een andere functie.

Daarnaast zorgt dit plan voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door het slopen van de kassen, het bouwen van nieuwe (duurzame) woningen en het treffen van landschapsmaatregelen wordt geïnvesteerd in de aantrekkelijkheid en beeldkwaliteit van het gebied.

Gebleken is dat het realiseren van kleine huishoudens op deze locatie niet wenselijk is, omdat dit niet past in het huidige bebouwingsbeeld.

Uit bovenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen de richtlijnen van het 'Programma Wonen 2018 t/m 2026' en bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

### **3.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsstukken.

## HOOFDSTUK 4 MILIEU-EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en Besluit Milieueffectrapportage.

### 4.1 Geluid

#### 4.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

##### 4.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben. De grootte van de bij het type weg horende geluidszone is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zones uit de tabel gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

De gewenste woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Ganker (50 km/uur). Ter plaatse van de vijf nieuwe woningen bedraagt de geluidsbelasting op de voorgevel door wegverkeerslawaai, als gevolg van de Ganker minimaal 49 dB (woning 5) en maximaal 51 dB (woningen 1 t/m 4) (incl. aftrek). Hiermee wordt ter plaatse van geen van de vijf woningen voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Een hogere waarde voor het aspect wegverkeerslawaai is in voorliggend geval noodzakelijk.

Afwijken van de voorkeurswaarde is alleen mogelijk wanneer bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, verkeerskundige of landschappelijke aard, een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd kan worden en wordt voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden voor het toekennen van een hogere waarde.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Gevelmaatregelen zijn het meest doelmatig. Met gevelwering van maximaal 23 dB kan in alle gevallen worden voldaan aan de

binnenwaarde van 33 dB op basis van het Bouwbesluit. Dit kan bijvoorbeeld door de toepassing van Standaard HR++ beglazing.

Er kan voor de vijf woningen een hogere waarde  $L_{DEN}$  van maximaal 51 dB worden aangevraagd in verband met de geluidsbelasting afkomstig van de Ganker. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van de te realiseren woningen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

#### 4.1.2.2 Railverkeerslawaai

De te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een wettelijke geluidszone van een spoorweg. Een akoestisch onderzoek railverkeerslawaai kan achterwege blijven.

#### 4.1.2.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen de zone van een gezoneerd bedrijventerrein, het aspect industrielawaai kan buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op de in de omgeving aanwezige (individuele) bedrijvigheid.

### 4.1.3 Conclusie

Met inachtneming van het verkrijgen van een hogere waarde inzake wegverkeerslawaai, vormt de Wet geluidhinder geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.2 Bodem

### 4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

### 4.2.2 Onderzoekresultaten

In het kader van voorgenomen ontwikkeling hebben er twee bodemonderzoeken plaatsgevonden. De onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze toelichting.

#### *Bodemonderzoek fase 1*

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.

#### *Bodemonderzoek fase 2*

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuiglijke bijzonderheden waargenomen.
- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.

- De hypothese “De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd” wordt aangenomen.

#### 4.2.3 Conclusie

Het aspect ‘bodem’ vormt geen belemmering voor het planvoornemen. De bodem wordt geschikt geacht voor het beoogde toekomstige gebruik, wonen en tuin.

### 4.3 Luchtkwaliteit

#### 4.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder andere de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

##### 4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

##### 4.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

#### 4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.3.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### 4.3.3 Conclusie

Op basis van het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

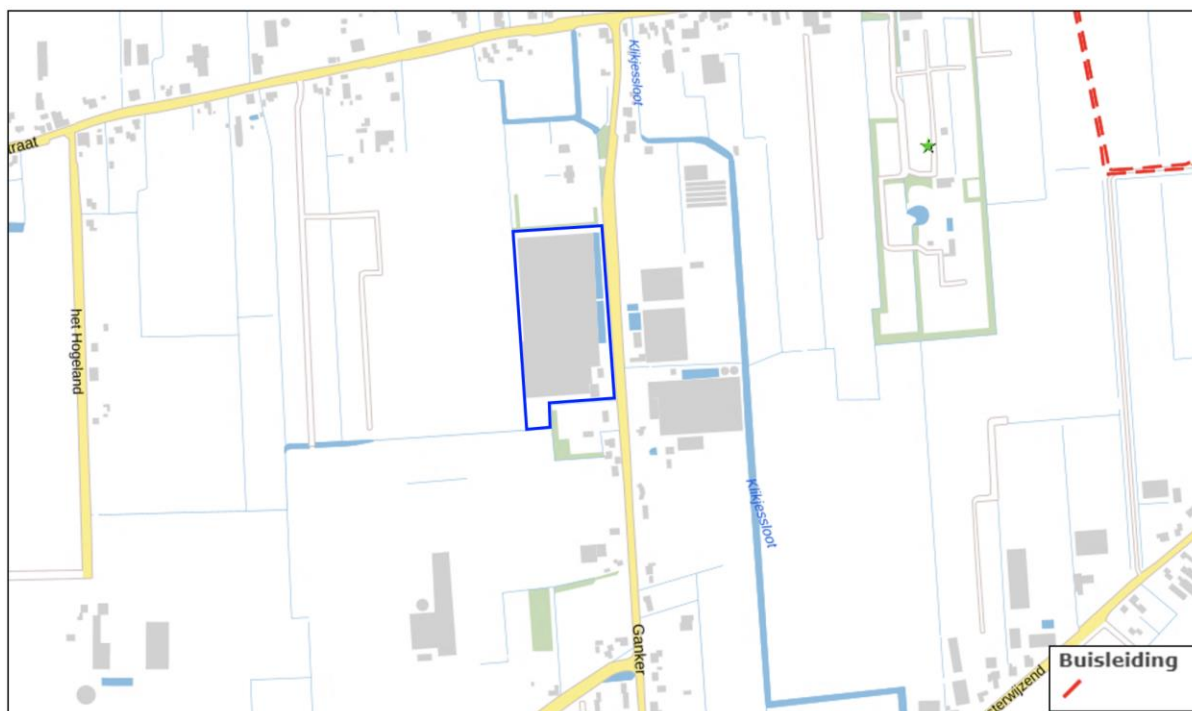
Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

#### 4.4.2 Situatie plangebied

##### 4.4.2.1 Algemeen

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen

weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven. De blauwe contour geeft het plangebied weer.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

*Gasleidingen Gasunie Transport Services B.V.*

Zoals waarneembaar in afbeelding 4.1 zijn er ten noordoosten van het plangebied twee gasleidingen aanwezig. Het gaat hier om de volgende aardgasleidingen:

Aardgasleiding	Uitwendige diameter (mm)	Maximale werkdruk (bar)	1%-letaliteitsgrens (m)
W-573-01	219	40	100
W-573-09	324	40	140

Het plangebied ligt op circa 700 meter van de betreffende aardgasleidingen en valt daarmee buiten de groepsrisico-aandachtsgebieden. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.

#### 4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 4.5 Milieuzonering

### 4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

### 4.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van een 'gemengd gebied'. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In de omgeving van het plangebied is hoofdzakelijk sprake van een woonfunctie. Verder zijn er verspreid een aantal agrarisch bedrijven aanwezig. In dit geval wordt uitgegaan van de gebiedstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 4.5.3 Situatie plangebied

#### 4.5.3.1 Algemeen

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

#### 4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het voornamelijk om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende functie voor omwonenden. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### 4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande milieubelastende functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de activiteiten/functies benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van de beoogde woonkavels. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze activiteit of functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de nieuwe woningen en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Milieucategorie	Richtafstand ‘rustige woonwijk’	Daadwerkelijke afstand (circa)
Tuinbouw – kassen <i>Ganker 7</i>	2	30 m	35 m
Tuinbouw – kassen <i>Ganker 7B</i>	2	30 m	55 m

De overige in de omgeving aanwezige (agrarische) bedrijfsfuncties liggen op ten minste 170 meter van het plangebied en vormen geen belemmering voor de beoogde woningen. Geconcludeerd wordt dat aan de richtafstanden wordt voldaan.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast worden omliggende bedrijven/inrichtingen niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd.

#### *Gebruik bestrijdingsmiddelen*

##### Algemeen

Op de achter het plangebied aanwezige agrarische land en ter plaatse van de in de omgeving aanwezig kassen kan worden gespoten met bestrijdingsmiddelen. Gelet op het feit dat ter plaatse bestrijdingsmiddelen kunnen worden gebruikt is het van belang om te onderzoeken of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van de nieuwe woningen mogelijk is.

Afstandseisen voor spuitzones ten aanzien van woningen of andere gevoelige (verblijfs)bestemmingen zoals tuinen, scholen of sportverenigingen zijn nergens wettelijk vastgelegd. In artikel 2a van de Wet Gewasbeschermingsmiddelen en Biociden is een zorgplicht opgenomen die beschrijft dat iedereen de plicht heeft om zorgvuldig om te gaan met gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Vanwege mogelijk



vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) op het perceel met een agrarische bestemming, die direct aan het plangebied grenst, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening als spuitzone een afstand van 50 meter tot aan noordelijk gelegen agrarische perceel moet worden aangehouden. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen de gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woning. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en hoge spuitfrequentie intensiever dan bijv. bij bespuitingen in de lage bomenteelt of aardappelteelt.

### Onderzoek

Er is door Plant Research International van de Wageningen Universiteit (WUR) een uitgebreid onderzoek gedaan naar driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen. Onderzocht zijn diverse afstanden binnen 50 meter van de perceelsgrens bij bespuitingen van een boomgaardperceel. De onderbouwing in dit hoofdstuk is grotendeels gebaseerd op dit de uitkomsten van dit onderzoek. Hierna wordt op het onderzoek ingegaan.

De bevindingen zijn opgenomen in het rapport ‘Onderzoek naar driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen’ (2015)<sup>1</sup> en het rapport ‘Onderzoek naar driftblootstellingen van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met de veldspuit’ (2015)<sup>2</sup>. De belangrijkste conclusies met betrekking tot bespuitingen in de fruitteelt en akkerbouw worden hierna uiteengezet.

### Fruitboomgaard bespuitingen

Voor de fruitteelt komt het onderzoek op basis van haar worstcase benadering en kale boom situatie bij de toepassing van de meest gevaarlijke stof in de fruitteelt (Captan) op de volgende veiligheidsafstanden:

Spuitmethode	Geen maatregelen	Windhaag	Volblad windhaag of dubbele windhaag
Standaard	35	25	15
Driftbeperking	25	15	5

### Akkerbouw bespuitingen

Wanneer gebruik gemaakt wordt van een spuittechniek die minimaal vereist is voor bespuitingen (vanaf 2014 een minimaal 75% driftreductie; DRT75) blijkt dat de benodigde afstanden van de perceelsgrens tot omstanders of omwonenden/bebouwning tussen de 5 meter en meer dan 50 meter moet liggen. De veiligheidsafstanden bij de minimale driftreductie zijn op basis van het onderzoek als volgt:

Spuitmethode	Geen maatregelen	Windhaag	Volblad windhaag of dubbele windhaag
DRT75	➤ 50	30	5

<sup>1</sup> Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen, Wageningen UR, maart 2015, (<https://edepot.wur.nl/378315>)

<sup>2</sup> Driftblootstelling van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met een veldspuit, Wageningen UR, november 2015 (<https://edepot.wur.nl/469110>)

## Conclusie

Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een motiveringsplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering. Aanvaarding van een kortere afstand kan, blijkens de uitspraken van De Afdeling, bijvoorbeeld gelegen zijn in het feit dat er tussen de percelen afscherming in de vorm van een houtwal of groen haag aanwezig is.

In dit bestemmingsplan worden er binnen het voormalig agrarische bedrijfsperceel woningen gerealiseerd. De agrarische bestemming van derden grenst niet direct aan deze woonkavels en bedraagt in alle gevallen ten minste 50 meter. Deze afstand is gezien de in het onderzoek van WUR genoemde veiligheidsafstanden voldoende in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien vorenstaande is ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. De omliggende agrarische gronden wordt omgekeerd niet beperkt.

### **4.5.4 Conclusie**

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## **4.6 Geur**

### **4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

### **4.6.2 Situatie plangebied**

De dichtstbijzijnde locaties waar planologisch gezien grondgebonden veehouderijen zijn toegestaan zijn de agrarisch bedrijfspercelen ten noorden van Wijzend 16 te Nibbixwoud en aan de Ganker 14 te Benningbroek.

De beoogde woningen liggen binnen de bebouwde kom, waardoor getoetst dient te worden aan de vaste afstand van 100 meter. Het plangebied ligt op ten minste 170 meter van de betreffende agrarische bedrijfspercelen. Hiermee wordt ruimschoot voldaan aan de vaste afstand van 100 meter.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omliggende veehouderijen niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden worden beperkt.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit plan.

### 4.7 Ecologie

#### 4.7.1 Gebiedsbescherming

##### 4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Markermeer & IJmeer' en 'IJsselmeer'. Deze Natura 2000-gebieden liggen op respectievelijk 6,8 en 7,8 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

##### 4.7.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN is gelegen op circa 1,7 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand van de locatie tot het NNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

##### 4.7.1.3 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

Het BPL is een beschermingsregime binnen de Omgevingsverordening NH2020 bedoeld om de meest waardevolle landschappen in Noord-Holland te beschermen. Per landschap is aangegeven welke ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden aanwezig zijn. Dit worden 'kernkwaliteiten' van

het landschap genoemd. Voorbeelden hiervan zijn het leefgebied voor weidevogels, waterlopen en verkavelingsvormen in oude polders, de openheid en de vergezichten in het landschap of een bijzondere opbouw van de ondergrond. De kernkwaliteiten mogen niet worden aangetast.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in BPL, zolang ze de kernkwaliteiten niet aantasten. Denk aan fietspaden, energievoorzieningen, kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) of bouwwerken met een oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Plannen voor ontwikkelingen die hier buiten vallen, tasten het bijzondere landschap aan. Uitvoering van die plannen kan alleen als het van groot openbaar belang is en als er kan worden aangetoond dat er geen andere mogelijkheden zijn. De schade aan het landschap moet dan worden gecompenseerd.

Het plangebied ligt op circa 270 meter afstand van het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als BPL. De voorgenomen ontwikkeling zorgt dan ook niet voor een aantasting van de kernkwaliteiten die binnen het BPL van toepassing zijn.

#### **4.7.2 Soortenbescherming**

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6 van deze toelichting.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied als foerageergebied en vermoedelijk bezetten verschillende beschermde grondgebonden zoogdiersoorten er een vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)verblijfplaats en nestelen er vogels. Potentiële vaste rust- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen ontbreken in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het doden van vogels of het beschadigen/vernielen van bezette vogelnesten. Het rooien van beplanting dient daarom afgestemd te worden op de voortplantingsperiode van vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde grondgebonden zoogdieren, amfibieën, vogels en vleermuizen niet af.

#### **4.7.3 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **4.8 Archeologie & cultuurhistorie**

#### **4.8.1 Archeologie**

##### *4.8.1.1 Algemeen*

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer

verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

#### 4.8.1.2 *Situatie plangebied*

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden heeft de gemeente Medemblik archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in de bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'dorpskernen IV' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden.

Gelet op het feit dat de bodemingrepen in het gebied meer dan 500 m<sup>2</sup> zal bedragen is voor het gehele plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

Vermoedelijk heeft in het plangebied egalisatie plaatsgevonden. Hierbij is de kans groot dat de hoger gelegen zandige kreeklopen verlaagd zijn en dat de grond verplaatst is naar de laagten tussen de ruggen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt gesteld dat als er nog archeologische grondsporen uit de bronstijd aanwezig zijn, de kans groot is dat deze aanzienlijk zijn aangetast (voormalige kreekruigen) of vrij diep onder het maaiveld liggen.

Op basis van het bureau- en booronderzoek wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. De kans dat nog archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn, wordt klein geacht.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

### 4.8.2 **Cultuurhistorie**

#### 4.8.2.1 *Algemeen*

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is in artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a opgenomen dat een bestemmingsplan/wijzigingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

#### 4.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich, op basis van de Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland, in het plangebied en in de directe omgeving geen (rijks)monumenten. Er gelden ter plaatse van het plangebied tevens geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

### 4.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## 4.9 Besluit Milieueffectrapportage

### 4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.- (beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

### 4.9.2 Situatie plangebied

#### 4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 6,8 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.7.1.1 en bijlage 5 (stikstofonderzoek) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 18 juli 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2414) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts vijf grondgebonden woningen in het bebouwingslint aan de Ganker. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt (zie ook paragraaf 2.3). Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 5 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### 4.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

### 5.1 Vigerend beleid

#### 5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

#### 5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

#### 5.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende.

In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt.

Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

#### 5.1.4 Hoogheemraadschap Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.



## 5.2 Waterparagraaf

### 5.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 5.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap Noorderkwartier is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De beantwoording van de vragen heeft geleid tot de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets. In bijlage 8 is het hierbij behorende wateradvies opgenomen. In aanvulling op het wateradvies heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een aanvullend advies uitgebracht (zie bijlage 9).

Hierna wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied. Hierbij wordt rekening gehouden met de in bijlage 8 en 9 opgenomen wateradviezen.

#### Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 6750-12 in polder Vier Noorder Koggen. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP -2,2 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire en primaire waterlopen.

#### Waterkwantiteit

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het slopen van circa 2,4 hectare aan kassen. Er worden hiervoor slecht vijf vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen voor teruggebouwd. Geconcludeerd wordt dat het verhardde oppervlak aanzienlijk afneemt. Het treffen van compenserende maatregelen voor het opvangen/verwerken van hemelwater wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Eventuele dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd. Elke m<sup>2</sup> wateroppervlakte die gedempt wordt, moet volledig worden gecompenseerd. Indien er een dam met een vaarduiker komt, is sprake van een demping van water. Bij een brug, die niet een (gedeelte) van het water dempt, hoeft niet worden gecompenseerd.

#### Watersysteem

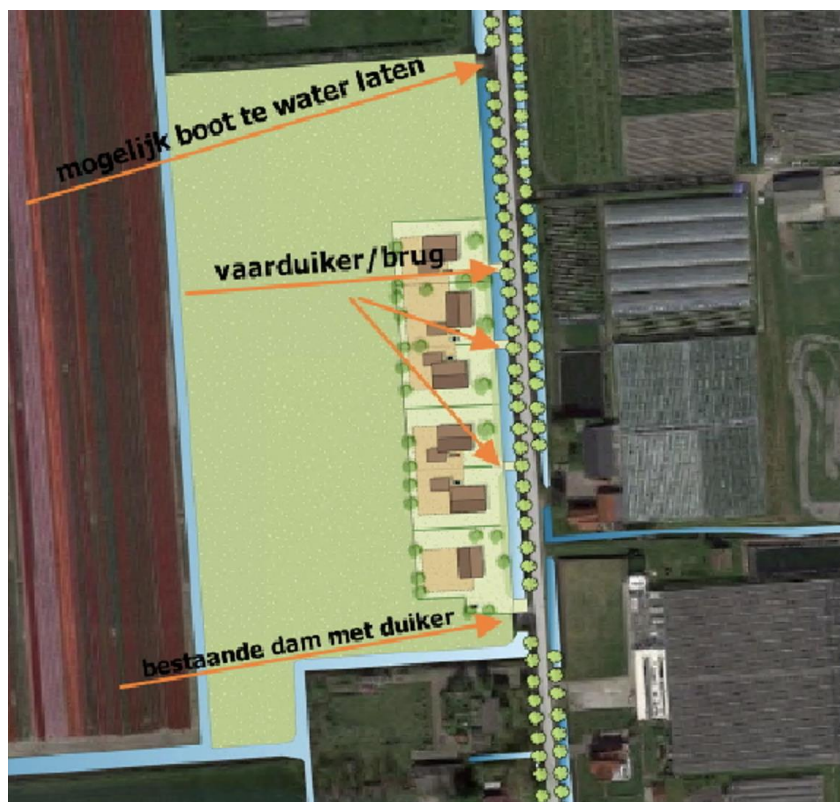
Binnen het plangebied liggen primaire waterlopen met bijbehorende beschermingszones. De functie van deze waterlopen moet te allen tijde worden gegarandeerd. Voor werkzaamheden ter plaatse van de waterlopen en bijbehorende beschermingszone geldt dat er een watervergunning dient te worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Noorderkwartier.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is uitsluitend de waterloop die is gelegen tussen de beoogde woningen en de Ganker relevant. Ter plaatse van de overige waterlopen voorziet de voorgenomen ontwikkeling niet in wijzigingen.

Om de beoogde woningen te kunnen ontsluiten op de Ganker worden er een aantal in- en uitritten aangelegd over de aldaar aanwezige primaire waterloop.

Het onderhoud van deze watergang gebeurt op dit stuk varend, omdat er geen ruimte is om aan weerszijden de watergang van de kant te onderhouden. Daarom moeten de in- en uitritten doorvaarbaar zijn (vaarduikeers of bruggen).

Om met de maaiboot het onderhoud te kunnen doen is het nodig om binnen het tracé de boot tewater te kunnen leggen. Normaliter schrijft het Hoogheemraadschap een maaiboottewaterlaatplaats voor. In dit geval wordt de maaiboot vanaf de noordelijke dam met duiker in het water gelaten. Indien er qua uiterlijk niets verandert aan deze dam met duiker, hoeft er op dit moment geen tewaterlaatplaats te worden aangelegd. Indien deze dam met duiker wordt aangepast en/of verwijderd, moet er (alsnog) een aparte tewaterlaatplaats worden aangelegd. Een en ander is weergegeven in afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1 Tewaterlaatsplaats en vaarduikeers/bruggen (Bron: ErvenConsulenten – bewerkt Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier)

### **Waterkwaliteit en riolering**

Het hemelwater wordt afgekoppeld en binnen het plangebied geïnfiltreerd. Hemelwater mag ook direct afgekoppeld en worden. Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. Gelet op de forse afname van de verharding ter plaatse wordt gesteld dat dit geen belemmeringen met zich meebrengt. Met oog op de waterkwaliteit adviseert het Hoogheemraadschap Noorderkwartier het gebruik van uitloegbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Het afvalwater afkomstig van de woningen wordt afgevoerd via het gemeentelijke riool.

### **In- en uitritten**

Voor de woningen zijn drie nieuwe in- en uitritten gepland.

#### *Vaarduikeers of bruggen*

De nieuwe inritten worden over de primaire watergang gelegd, welke in eigendom, beheer en onderhoud zijn van het hoogheemraadschap. Het onderhoud van deze watergang gebeurt varend, daarom moeten deze nieuwe inritten doorvaarbaar zijn. Dat kan doormiddel van vaarduikeers, of door middel van brugger. Een

vaarduiker moet tenminste 2,5 m breed zijn, 0,9 m diep ten opzichte van waterpeil en 1,1 m hoog ten opzichte van waterpeil. Voor een brug geldt hetzelfde.

Wanneer de bestaande meest zuidelijke inrit wordt aangepast, dient hier ook gekozen te worden voor een doorvaarbare inrit.

Indien er een dam met een vaarduiker komt, is sprake van een demping van water. Eventuele dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd. Elke m<sup>2</sup> wateroppervlakte die gedempt wordt, moet volledig worden gecompenseerd. Bij een brug, die niet een (gedeelte) van het water dempt, hoeft niet worden gecompenseerd.

#### *Verkeersveiligheid*

De in- en uitritten moeten qua ontwerp duidelijk als inritten zijn te zien. Bijvoorbeeld door een ander type kleur en/of verharding dan de doorgaande weg.

#### **Ruimtelijke adaptatie**

Door een veranderend klimaat wordt het weer steeds extremer, hierdoor zullen periodes van hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval steeds vaker voorkomen. Het is belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden om ook in de toekomst een prettig leefklimaat te behouden. Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te bergen binnen het plangebied. Ruim bemeten (verdiepte) groenstroken en groene tuinen zijn zowel effectief bij wateroverlast als hittestress. Ook bolle of holle straatprofielen kunnen water bergen bij extreme neerslag.

## HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 6.2 Opzet van de regels

#### 6.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 6.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)  
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)  
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 6.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksregels en onder welke voorwaarden bepaalde gebruiken zijn toegestaan;
- Afwijkingen van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

#### 6.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*  
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich voornamelijk voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*  
In dit artikel is opgenomen dat bestaande afmetingen en afstanden als maximum zijn toegestaan indien deze in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wabo zijn.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*  
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Het gaat hierbij is gebruik dat strijdig is met het bestemmingsplan.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*  
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*  
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Overige regels (Artikel 11)*  
In dit artikel zijn regels omtrent het parkeren opgenomen.

#### 6.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 6.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

### **Agrarisch (Artikel 3)**

De gronden die onderdeel uitmaken van het glastuinbedrijf maar geen onderdeel uitmaken van de toekomstige woonpercelen zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor het agrarisch grondgebruik en cultuurgrond. Binnen deze bestemming mogen geen gebouw en/of overkappingen worden gebouwd. Voor andere bouwwerken zijn bouwregels vastgelegd.

### **Wonen (Artikel 4)**

De gronden ter plaatse van de bestaande (bedrijfs)woning en de beoogde vijf compensatiewoningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt in bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken.

Met de bouwregels is aangesloten op het bestemmingsplan 'dorpskernen IV'. Zo mag een hoofdgebouw uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Daarnaast mogen als hoofdgebouw uitsluitend woonhuizen worden gebouwd. Per bouwvlak mag niet meer dan één woning gebouwd worden.

In de specifieke gebruiksregels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Het gaat hierbij om voorwaardelijke verplichting voor het slopen van de aanwezige kassen en voor de landschappelijk inpassing van het geheel.

### **Waarde – Archeologie 3 (Artikel 5)**

Gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op grond van deze dubbelbestemming is het voor activiteiten waarbij gegraven wordt, zoals bouwen en een aantal specifiek genoemde werken en werkzaamheden noodzakelijk eerst een archeologisch onderzoek te laten uitvoeren dan wel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan te vragen.

Indien is aangetoond dat de te verrichten activiteiten de archeologische waarden niet zullen schaden kan worden gebouwd, dan wel kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden verleend.

## HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval worden de gemeentelijke kosten, op basis van de legesverordening, verhaald op initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt tevens een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

## HOOFDSTUK 8      INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

### 8.1      Vooroverleg

#### 8.1.1      Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 8.1.2      Provincie Noord-Holland

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg naar de provincie Noord-Holland gestuurd. De provincie heeft geen bezwaren kenbaar gemaakt en kan daarmee instemmen met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

#### 8.1.3      Hoogheemraadschap Noorderkwartier

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde ‘normale procedure’ van toepassing is op de in dit plan voorgenomen ontwikkeling. Hiertoe is wateradvies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Noorderkwartier en de waterparagraaf opgesteld (zie paragraaf 5.2).

Met inachtneming van het wateradvies heeft het Hoogheemraadschap Noorderkwartier geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### 8.2      Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Bij dit plan wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan.

### 8.3      Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn een aantal zienswijzen op het plan binnengekomen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (zie bijlage 10). Het bestemmingsplan is, mede naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen, gewijzigd. Het gaat hierbij om het verschuiven van de beoogde vijf woonpercelen in noordelijke richting. Hiermee wordt voorkomen dat één van de woningen recht voor de in- en uitrit van het tegenover gelegen agrarische bedrijfsp perceel komt te liggen.



## BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING

### Bijlage 1      Beeldkwaliteitsplan

**Bijlage 2**      **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

**Bijlage 3      Bodemonderzoek fase 1**

**Bijlage 4      Bodemonderzoek fase 2**

**Bijlage 5      Stikstofonderzoek**

**Bijlage 6      Quickscan natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 7      Archeologisch onderzoek**

**Bijlage 8**      **Wateradvies**



**Bijlage 9      Aanvullend wateradvies**

**Bijlage 10**    **Zienswijzennota**