



Gemeente  
**Drechterland**

Bestemmingsplan  
**Drechterland Zuid**

**Vastgesteld  
24 juni 2013**

# Bestemmingsplan Drechterland Zuid

V A S T G E S T E L D

Inhoud

---

Toelichting + bijlagen

Regels + bijlagen

Verbeelding

24 juni 2013

Projectnummer 076.00.00.42.00

# Overzichtskaart



# Toelichting

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldende bestemmingsplannen	5
1.3	Kadernota Drechterland Zuid	6
1.4	PlanMER bestemmingsplan Drechterland Zuid	6
1.5	Passende beoordeling	6
1.6	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Ruimtelijke situatie	9
2.2	Functionele situatie	11
<b>3</b>	<b>Ontwikkelingen</b>	<b>13</b>
3.1	Uitbreiding agrarische bedrijven (“keukentafelgesprekken”)	13
<b>4</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>15</b>
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.1.2	Barro/AMvB Ruimte	16
4.1.3	Waterwet en Nationaal waterplan	16
4.1.4	Beleid plattelandswoningen (2013)	17
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	19
4.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	20
4.2.3	Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk	26
4.2.4	Provinciaal Waterplan 2010-2015	27
4.3	Gemeentelijk beleid	28
4.3.1	Toekomstvisie Drechterland	28
4.3.2	Welstandsnota Drechterland	29
4.3.3	Structuurvisie landschap gemeente Drechterland	31
4.3.4	Beleidsregels	33
<b>5</b>	<b>Beperkingen</b>	<b>35</b>
5.1	Milieubeperkingen	35
5.1.1	Geluid	35
5.1.2	Luchtkwaliteit	37
5.1.3	Bodem	38
5.1.4	Externe veiligheid	40
5.1.5	Bedrijven en (milieu)hinder	43
5.2	Water	43
5.3	Ecologie	47
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	48

<b>6</b>	<b>Planbeschrijving</b>	51
6.1	Algemene uitgangspunten	51
6.2	Bijzondere uitgangspunten	51
6.3	Resultaten planMER	55
<b>7</b>	<b>Juridische toelichting</b>	59
7.1	Algemeen	59
7.2	Het juridisch systeem	59
7.3	Algemene begrippen	59
7.4	Toelichting op de regels	61
7.5	Gebiedsbestemmingen	62
7.6	Overige bestemmingen	65
7.7	Dubbelbestemmingen	72
7.8	Algemene aanduidingsregels	72
<b>8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	75
<b>9</b>	<b>Overleg en inspraak</b>	77
9.1	Overleg en inspraak	77
9.2	Tervisielegging ontwerp	77

## **Bijlagen**

## 1.1

### **Aanleiding**

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid voorziet in een herziening van de bestemmingsplannen voor:

- de dorpen Venhuizen, Hem, Oosterleek, Wijdenes en Schellinkhout;
- het landelijk gebied, in hoofdlijnen ten zuiden van de weg N506;
- het deel van het Markermeer dat binnen de gemeente Drechterland ligt.

Dit is het plangebied van het bestemmingsplan Drechterland Zuid 2012. Dit plangebied betreft feitelijk de voormalige gemeente Venhuizen, inclusief een deel van het Markermeer.

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid 2012 is vooral een beheerplan. Bestaande planologische rechten zullen worden overgenomen in een actuele regeling, en zullen waar nodig worden aangepast naar de feitelijke of eerder toegestane situatie op een perceel. Op grond van het nieuwe bestemmingsplan zijn, met uitzondering van de gebruikelijke aanvaardbare ontwikkelingen op kleine schaal, geen ontwikkelingen mogelijk. Het bestemmingsplan is voor een beperkt deel ook een ontwikkelingsplan. Enkele (reeds bekende) ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid sluit (waar mogelijk) aan op het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 dat eerder (op 24 oktober 2011) door de gemeenteraad is vastgesteld. Hiermee beschikt de gemeente over een geheel nieuwe samenhangende planologische regeling voor het gemeentelijk grondgebied.

## 1.2

### **Geldende bestemmingsplannen**

Met het bestemmingsplan Drechterland Zuid 2012 worden 17 bestemmingsplannen herzien. In bijlage 1 is een overzicht van deze bestemmingsplannen opgenomen. Deze bestemmingsplannen zijn in de periode van 1974 tot en met 2011 vastgesteld. Een deel van de bestemmingsplannen voldoet niet meer aan de wet- en regelgeving en het beleid van dit moment. Het bestemmingsplan Drechterland Zuid 2012 voorziet hier wel in. Het bestemmingsplan biedt dan ook nieuwe regels voor de ruimtelijke ordening in de dorpen en het landelijk gebied.

### **1.3**

#### **Kadernota Drechterland Zuid**

Als voorbereiding op het opstellen van het bestemmingsplan Drechterland Zuid 2012 heeft de gemeenteraad op 23 april 2012 de Kadernota Drechterland Zuid vastgesteld.

De Kadernota Drechterland Zuid beschrijft de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Drechterland Zuid 2012 op hoofdlijnen. De uitgangspunten zijn in het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt in de toelichting, de verbeelding en de regels.

### **1.4**

#### **PlanMER bestemmingsplan Drechterland Zuid**

Dit bestemmingsplan is kaderstellend voor een aantal m.e.r.-(beoordelings)-plichtige activiteiten. Tegelijkertijd met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, is derhalve een milieueffectrapportage (plan-m.e.r.) voor het bestemmingsplan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het Milieueffectrapport Bestemmingsplan Drechterland Zuid, planMER. Dit rapport geldt als losse bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Een plan-m.e.r. is een in de Wet milieubeheer vastgelegde procedure die er op gericht is om inzicht te krijgen in de milieueffecten van de m.e.r.-(beoordelings)plichtige ontwikkelingen die op grond van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De resultaten van de plan-m.e.r. worden opgenomen in een planMER. De uitkomsten van het planMER, i.c. de milieueffecten van het planvoornemen en alternatieven, moeten bij vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken. De resultaten zijn derhalve wanneer nodig in voorliggend bestemmingsplan verwerkt.

Ter voorbereiding van de plan-m.e.r. heeft de gemeente op 21 februari 2012 de notitie Reikwijdte en Detailniveau vastgesteld. Dit stuk heeft, tezamen met de Kadernota, in de maanden april en mei ter inzage gelegen. De reacties zijn verwerkt in de planMER.

### **1.5**

#### **Passende beoordeling**

Naast de plan-m.e.r.-procedure is in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 een passende beoordeling opgesteld. Deze verplichting geldt wanneer niet met wetenschappelijke zekerheid valt uit te sluiten dat het plan significant negatieve effecten zal hebben op Natura 2000-gebieden die voor Drech-



terland relevant zijn. Dit betreffen Markermeer&IJmeer, IJsselmeer en Polder Zeevang en in mindere mate enkele andere Natura 2000-gebieden op een afstand van ten minste 15 kilometer in een zone van 30 kilometer rondom het plangebied. De passende beoordeling is als separaat hoofdstuk in het planMER opgenomen. Het is tevens voor het oordeel van Gedeputeerde Staten aan de Provincie Noord-Holland toegestuurd.

## **1.6**

### **Leeswijzer**

Na de inleiding is in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie uiteengezet. In hoofdstuk 3 is kort aandacht besteed aan enkele ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. In hoofdstuk 4 is het (ruimtelijk) beleidskader uiteengezet waarin een samenvatting van het betreffende (ruimtelijk) beleid van het rijk, de provincie en de gemeente is opgenomen. Hierna zijn in hoofdstuk 5 de (milieu)beperkingen uiteengezet. Hierin is ook een samenvatting van de hiervoor noodzakelijke onderzoeken opgenomen. Hoofdstuk 6 bevat een beschrijving van de planuitgangspunten en de resultaten van het planMER, waarna in hoofdstuk 7 een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan is opgenomen. Vervolgens is in hoofdstuk 8 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet. Tot slot is in hoofdstuk 9 ingegaan op de resultaten van het overleg en de inspraak.



# Bestaande situatie

# 2

## 2.1

### **Ruimtelijke situatie**

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland vastgesteld. Hierin is een uitgebreide omschrijving van (het ontstaan van) het landschap in de gemeente opgenomen. Voor een uitgebreide omschrijving wordt dan ook verwezen naar de structuurvisie. In bijlage 2 is het betreffende hoofdstuk uit de structuurvisie opgenomen. Daarom is de omschrijving van het landschap hierna beperkt tot een samenvatting van de tekst uit de structuurvisie en een omschrijving van die onderdelen die belangrijk zijn voor dit bestemmingsplan.

Het landschap in de gemeente Drechterland is ontstaan door een samenspel van natuur en cultuur. In het begin was de natuur bepalend voor het ontstaan van het landschap. In het gebied wat nu ongeveer de provincie Noord-Holland is, zijn in de periode tot 1000 jaar na het begin van onze jaartelling strandwallen en Oude Duinen ontstaan. De strandwallen en Oude Duinen sloten het achterliggende land steeds meer af van de zee. Hierdoor nam de afvoer van water naar de zee af.

Met het afsluiten van de zee is ook het Noord-Holland van nu ontstaan. Achter de duinen lag een zogenoemd binnenduingebied van vooral zand. Hier slibden kleiplaten op, waartussen verschillende watergangen ontstonden. Met het verder opslibben van de kleiplaten werd het ook mogelijk om op de kleiplaten te wonen. Door de afname van de afvoer van water werden de lage gebieden achter de duinen almaar nattere gebieden. In de gebieden waar geen watergangen waren is veen ontstaan. Door het droogvallen van de watergangen verdwenen deze om en nabij 800 jaar voor het begin van onze jaartelling onder het veen.

Vanaf ongeveer 1000 jaar na het begin van onze jaartelling kwam de laag veen boven het waterpeil van de zee. Hierdoor was het weer mogelijk om in het gebied te wonen. Door de werken en werkzaamheden van de inwoners van het gebied werd het landschap vanaf dat moment ook steeds meer door cultuur bepaald. Op dit moment is er in de gemeente Drechterland vooral sprake van een cultuurlandschap.

## Ordering

Het landschap in de gemeente Drechterland is vooral een open landschap. Het open beeld van het landschap wordt alleen door lintdorpen, groen langs wegen en boomgaarden beperkt. Dit open landschap ligt vooral in het westen van het plangebied. Vanaf de open plaatsen in de lintdorpen is dit open beeld duidelijk waar te nemen. In het oosten van het plangebied is een ruilverkaveling uitgevoerd. Hierbij is langs de wegen, in soms wel drie rijen, groen aangebracht. Samen met de grote gebouwen langs de wegen is in dit deel van het plangebied sprake van een meer besloten landschap.

De bebouwing tussen de dorpen is vooral gebundeld in linten. Met uitzondering van het westen van het plangebied zijn deze linten oost-west gericht. In het westen van het plangebied zijn de linten meer noord-zuid gericht. Er zijn twee soorten linten in de gemeente: oude en nieuwe linten, deze laatste vooral in de omgeving van Venhuizen en de Gouw bij Hoogkarspel. De oude linten hebben een sterke samenhang met de verkavelingsstructuur. Dit betekent dat achter de woningen lange bedrijfsgebouwen zijn gebouwd. De breedte van deze gebouwen is ten hoogste de breedte van de kavels. De linten in de omgeving van onder andere Venhuizen (zoals de Elbaweg) zijn ontstaan langs de ruilverkavelingswegen. De gebouwen hier hebben een grote schaal. In het lint staan grote woningen op een grote kavel. Hierachter staan bedrijfsgebouwen met een breedte van vaak ten minste de breedte van de kavel waarop de woning staat. In samenhang daarmee is soms sprake van een kaprichting loodrecht op de verkavelingsstructuur.

De Westfriese Omringdijk is een belangrijk element in West-Friesland. In de gemeente Drechterland vormt de dijk de overgang tussen land en water (het Markermeer). Langs de dijk liggen boerderijen, kleine dorpen of buurtschappen, vooral aan het einde van de linten. De dijk is zeer belangrijk en van cultuurhistorische en landschappelijke waarde. Op basis hiervan is de dijk dan ook als provinciaal monument aangewezen. Kenmerken zijn het 'kronkelige' verloop, het steile grastalud, het water aan de dijkvoet in de vorm van een sloot met op sommige plaatsen kleine wateren (kleiputten). Doordat er in het gebied langs de dijk vooral sprake is van een open landschap is de dijk duidelijk herkenbaar.

De linten zijn duidelijk te herkennen in het landschap, niet alleen vanwege de gebouwen en bouwwerken en de verkavelingsstructuur, maar ook omdat de oude wegenstructuur de basis is van de linten. De Hout en de Blokdijk (parallel gelegen aan de N506, langs het noorden van het plangebied) liggen gedeeltelijk op een oude dijk. Kenmerken van de oude linten zijn het slingerende verloop, de beperkte breedte van de weg en de beperkte afstand tussen de weg en de voorgevels van de gebouwen (behalve op bepaalde plaatsen liggen er geen voetpaden langs deze wegen). In de oude linten staan woningen en (voormalige) stolpboerderijen. Deze stolpboerderijen zijn een belangrijk kenmerk van het landschap van de provincie Noord-Holland. Soms staan achter de woning of boerderijen nog bedrijfsgebouwen. De woningen bestaan in het al-

gemeen uit één bouwlaag met kap. Soms bestaan de woningen uit twee bouwlagen. Sommige woningen staan in het groen met een groenstrook aan de achterzijde en/of een grote enkele boom aan de voorzijde. De breedte van de bedrijfsgebouwen is in het algemeen ten hoogste de breedte van de kavel. De oude linten zijn over een afstand ook te herkennen aan de kerken en oudere en meer beplanting.

In de nieuwe linten in de omgeving van Venhuizen staan de woningen op een, in verhouding tot de oude linten, grote afstand van de weg. Tussen de weg en de woningen staat vaak ook een rij bomen. Ook is er om de woningen vaak meer ruimte in de nieuwe linten. Dit hangt ook samen met de bedrijfsgebouwen achter de woningen. De breedte van deze bedrijfsgebouwen is vaak ten minste de breedte van de kavel waarop de woning is gebouwd. Hierdoor ontstaat een beeld van een woning met een grote tuin met daarachter de brede gevel van het bedrijfsgebouw.

In verschillende dorpen en buurtschappen staat een kerk in het midden van het lint. De uitbreidingen van de dorpen en buurtschappen hebben bij deze linten in de directe omgeving van de kerken plaatsgevonden. Omdat er sprake is van een open landschap, zijn deze kerken, als bakens in het landschap, duidelijk waar te nemen. Andere bakens zijn:

- De Stofmolen in Wijdenes.
- De Grote molen in Schellinkhout.
- De Vuurtoren bij Oosterleek.
- Schoorsteenpijp van de voormalige melkfabriek in Hem.
- Moderne hoge bouwwerken als de twee windmolens.

De bedrijfsgebouwen in het landelijk gebied lopen uiteen van gebouwen bij verschillende soorten agrarische bedrijven tot gebouwen op het bedrijventerreinen bij Venhuizen. De bedrijfsgebouwen bij de agrarische bedrijven bestaan vaak uit een bouwlaag met een flauwe kap. In de nieuwe linten bij Venhuizen is in verhouding een groot aantal kassen gebouwd.

## **2.2**

### **Functionele situatie**

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op basis van een in oktober 2011 tot en met maart 2012 uitgevoerde inventarisatie van het gebruik, de gebouwen en bouwwerken en inrichting van (de gronden binnen) het plangebied. Deze inventarisatie is samengesteld op basis van een bureauonderzoek en een onderzoek ter plaatse. Bij het bureauonderzoek is gebruik gemaakt van de geldende bestemmingsplannen, informatie van Basisregistraties voor adressen en gebouwen (BAG), informatie van de milieuviesdienst en luchtfoto's. Uitgangspunt was de bestaande feitelijke situatie. Deze situatie kan dus afwijken van de situatie die op grond van het geldende bestemmingsplan mogelijk is. Op basis van dit bureauonderzoek was van een groot deel van de gronden in het

plangebied het gebruik van de gronden, de gebouwen en bouwwerken op de gronden en de inrichting van de gronden bekend. Van een klein deel van de gronden waren het gebruik, de op de gronden gebouwde gebouwen en bouwwerken of de inrichting nog onduidelijk. Om hier inzicht in te krijgen is in oktober 2011 een onderzoek ter plaatse uitgevoerd. Op basis hiervan is een volledige inventarisatie van het gebruik, de gebouwen en bouwwerken en de inrichting van (de gronden in) het plangebied beschikbaar.

Deze inventarisatie heeft in de periode van 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor de inwoners van het gebied mogelijk om de inventarisatie te controleren en een reactie op de inventarisatie in te dienen. De inwoners zijn hiervoor door middel van een brief uitgenodigd. Er zijn ongeveer 90 reacties ontvangen. Deze reacties zijn beoordeeld en waar nodig is de inventarisatie hierop aangepast.

De inventarisatie geeft een duidelijk beeld van de functionele situatie in het plangebied. Hiermee vormt de inventarisatie een gedegen uitgangspunt als basis voor de verdere uitwerking van met name de planverbeelding.

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid is in beginsel een beheerplan, zoals in hoofdstuk 1 reeds is aangegeven. Toch maakt het plan ook een aantal nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Dit hoofdstuk gaat in het kort nader op deze ontwikkelingen in.

### 3.1

#### **Uitbreiding agrarische bedrijven ("keukentafelgesprekken")**

In het plangebied gelden nu zestien verschillende, veelal verouderde bestemmingsplannen. Een nieuw actueel bestemmingsplan is dus hard nodig. Het gebied heeft hoofdzakelijk een agrarisch karakter en het is daarom van belang dat het bestemmingsplan toekomstbestendig wordt. Daarom is er een speciaal traject opgezet voor (in hoofdzaak) agrarische bedrijven met uitbreidingsplannen: de "keukentafelgesprekken". Agrarische bedrijven met concrete uitbreidingsplannen voor de komende tien jaar zijn gevraagd om de gemeente te benaderen met hun plannen. Vervolgens is er, letterlijk aan de eigen keukentafel, bekeken of en hoe deze plannen inpasbaar zijn in de omgeving en hoe we dit kunnen opnemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit scheelt zowel de gemeente als de agrariërs een hoop procedures, tijd en kosten in de toekomst.

Voor 13 bedrijven<sup>1</sup> is een keukentafelgesprek geweest. Voor die bedrijven is een beeldkwaliteitsplan gemaakt en is er een notitie Planologisch onderzoek opgesteld. De betreffende rapporten zijn als bijlage bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan gevoegd. Het gaat om de volgende adressen:

1. Dorpsweg 151 te Schellinkhout (plaatsen van een recreatieverblijf).
2. Koggeweg 3 te Venhuizen (uitbreiding melkveehouderijbedrijf).
3. Hornweg 19b te Hem (uitbreiding fruitteeltbedrijf).
4. Elbaweg 22 te Hem (uitbreiding bollenbedrijf).
5. Dorpsweg 123 te Schellinkhout (uitbreiding melkveehouderijbedrijf).
6. Burgemeester J. Zijpweg 21 te Venhuizen (uitbreiding bollenbedrijf).
7. Burgemeester J. Zijpweg 12a te Venhuizen (uitbreiding bollenbedrijf).
8. Hemmerbuurt 2 te Hem (uitbreiding bollenbedrijf).
9. Provincialeweg 1a te Venhuizen (uitbreiding bollenbedrijf/handelsbedrijf).
10. De Hout 6 te Hem (uitbreiding melkveehouderijbedrijf).
11. Burgemeester J. Zijpweg 17 te Venhuizen (uitbreiding bollenbedrijf).

---

<sup>1</sup> Eerder werd nog van 14 bedrijven uitgegaan, maar het wijzigingsverzoek voor het melkveehouderijbedrijf op het perceel Wijmers 16A te Wijdenes is ingetrokken.

12. Westerbuurt 17/27 te Venhuizen (uitbreiding bedrijf - verhuren van tijdelijke/mobiele camerasystemen en de opslag van videodata).
13. Elbaweg 41 te Hem (uitbreiding bollenbedrijf).

Voor deze bedrijven zijn de bouwvlakken op de verbeelding aangepast. Bij de uitvoering van de ontwikkelingsplannen zijn deze bedrijven gehouden aan de afspraken die tijdens het keukentafelgesprek zijn gemaakt. Deze afspraken liggen vast in de eerder genoemde beeldkwaliteitsplannen (welke onderdeel vormen van het bestemmingsplan) zodat hier in de toekomst op getoetst kan worden.



## 4.1

### Rijksbeleid

#### 4.1.1

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en in krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Vanwege de ligging van het plangebied is nationaal belang 9 relevant, te weten: “ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling”. Voor het IJsselmeergebied geldt een gebiedsgericht deelprogramma. In dit deelprogramma staat de toekomstige opgave voor waterveiligheid en zoetwatervoorziening in het IJsselmeergebied centraal. Onderzocht wordt of op termijn het peilbeheer van het IJsselmeer moet worden aangepast, rekening houdend met de andere belangen die spelen in het gebied. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek wordt in 2014 nader beslist over het korte en lange termijn peilbeheer van het IJsselmeer gericht op de watervoorziening in Nederland en de veiligheidsopgave in het gebied.

#### **4.1.2**

##### **Barro / AMvB Ruimte**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het per 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen benoemd die juridische doorwerking vragen. Het IJsselmeergebied in artikel 2.12 van het Barro betreft één van die nationale belangen die in de AMvB Ruimte is opgenomen en relevant is voor het plangebied. In het Barro is onder andere vastgelegd dat een bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die ten opzichte van inwerkingtreding van het Barro nieuwe bebouwing of landaanwinning in het IJsselmeergebied mogelijk maakt.

#### **4.1.3**

##### **Waterwet en Nationaal waterplan**

De Waterwet, die per 22 december 2009 van kracht is geworden, heeft gezorgd voor een ingrijpende bundeling van waterwetgeving. Daarnaast heeft het Nationaal Waterplan (NWP), waarvan de eerste versie tegelijk met de Waterwet is verschenen, een formele rol in de ruimtelijke ordening. De NWP bevat de hoofddoelstelling voor waterbeheer in Nederland en is de vervanger van de Vierde Nota Waterhuishouding en alle voorgaande nota's hieromtrent. Het NWP is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening en is opgesteld voor de planperiode 2009-2015. Het NWP gaat uit van integraal waterbeheer en van een watersysteembenadering. Het hoofdthema is 'Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst'. Het NWP beoogt te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het beleid richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en andere vormen van gebruik van water. In het NWP is beleid opgenomen voor het IJsselmeergebied, de Noordzee en de stroomgebiedbeheerplannen op grond van de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast bevat het NWP, naar aanlei-

ding van het advies van de Deltacommissie in 2008, beleid over maatregelen die genomen moeten worden vanwege de verwachte klimaatsveranderingen.

Een voor dit bestemmingsplan belangrijk onderdeel van het NWP is uiteraard het beleid dat voor het IJsselmeergebied is opgenomen. Voor het IJsselmeergebied wordt uitgegaan van het behouden en versterken van de kernkwaliteiten natuur, (water)landschap en cultuurhistorie. Nieuwe ontwikkelingen in het gebied moeten daarom zorgvuldig worden ingepast. Overheden, maatschappelijke organisaties en private partijen maken plannen voor nieuwe buitendijkse ontwikkelingen, voor wonen, werken, recreatie, infrastructuur en windenergie. Meestal gaat het om kleinschalige ontwikkelingen verspreid over het gebied. Op een aantal plekken gaat het ook om grootschaliger initiatieven voor stedelijke ontwikkeling in en aan het water, zoals de gebiedsontwikkeling in de regio Amsterdam-Almere.

Buitendijkse ontwikkelingen moeten een toegevoegde waarde hebben voor de bestaande kernkwaliteiten en karakteristieken van het bestaande (water)landschap. Verrommeling moet worden voorkomen door bijvoorbeeld de bestaande zichtlijnen niet te doorbreken. Naast esthetische voorwaarden is het belangrijk om bij buitendijkse ontwikkelingen te streven naar versterking van ecologie en veiligheid. Dit kan door in het ontwerp aandacht te besteden aan overgangen van land naar water. Bij buitendijkse bebouwing moet aansluiting met bestaande bebouwing en infrastructuur worden gezocht. Hierbij zijn een goede inpasbaarheid en de maatvoering van bebouwing de te overwegen factoren.

Om tegemoet te komen aan de groeiende zoetwatervraag voor de korte termijn zal het kabinet in 2013 een nieuw peilbesluit nemen voor het IJsselmeergebied. Bij dit peilbesluit zal het vaste streefpeil, voor zover de huidige infrastructuur het toelaat, vervangen worden door een bandbreedte waarbinnen het waterpeil mag fluctueren. Een combinatie van opzetten en uitzakken wordt mogelijk, waardoor meer water beschikbaar komt voor de zoetwatervoorziening. De bovengrens van de bandbreedte zal maximaal 0,30 m boven het huidige zomerstreefpeil (van NAP -0,20 m) liggen. Met dit peilregime is de zoetwatervoorziening voor de korte termijn gewaarborgd zonder dat daarvoor aanpassingen aan dijkhoogten noodzakelijk zijn.

#### 4.1.4

#### **Beleid plattelandswoningen (2013)**

Op 1 januari 2013 is een wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden voor wat betreft burgerbewoning van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied. Voorheen was het niet mogelijk dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen door derden mochten worden bewoond. De wetwijziging heeft er toe geleid dat het nu wel mogelijk is om als 'burger' in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te wonen, zonder dat dit de bedrijfsvoering van het bijbehorende nog in werking zijnde

agrarische bedrijf beperkt en dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende nabijgelegen agrarisch bedrijf. Wel worden plattelandswoningen beschermd tegen milieugevolgen van overige omliggende bedrijven.

KNELPUNTEN  
OUDE WETGEVING

Door verschillende ontwikkelingen in het buitengebied neemt de vraag toe om agrarische bedrijfswoningen los te koppelen van het agrarische bedrijf en in gebruik te nemen als burgerwoning. Denk bijvoorbeeld aan agrariërs die hun bedrijf verkopen en als burger willen blijven wonen in hun (voormalige) agrarische bedrijfswoning. Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning kan echter pas in gebruik worden genomen als burgerwoning nadat de woning een “gewone” woonbestemming heeft gekregen. Juist dit punt zorgt in de praktijk voor problemen, omdat het toekennen van een woonbestemming vaak (ongewenste) beperkingen met zich meebrengt voor het agrarische bedrijf waarvan de woning oorspronkelijk deel uitmaakte. Voor burgerwoningen gelden namelijk strengere milieunormen dan voor bedrijfswoningen. Dat geldt ook als betrokken partijen - bewoner en agrariër - hierover geen conflict hebben. Door de (mogelijke) beperkingen voor het eigen agrarisch bedrijf neemt de kans op ongewenste situaties, zoals illegale burgerbewoning of leegstand van agrarische bedrijfswoningen toe.

MOGELIJKHEDEN  
NIEUWE WETGEVING

De nieuwe wetgeving komt tegemoet aan bovengenoemde knelpunten. Kern van de wetgeving is de introductie van een nieuw woningtype, te weten de plattelandswoning. Een plattelandswoning is een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door burgers die geen functionele binding hebben met het bijbehorende nog functionerende agrarisch bedrijf. De wetgeving regelt namelijk dat de plattelandswoning qua milieubescherming gelijkgesteld wordt met de (voormalige) bedrijfswoning. De bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf waarvan de bedrijfswoning oorspronkelijk deel uitmaakte, wordt hierdoor niet langer beperkt.

Gevolg van het voorgaande is wel dat bewoners van een plattelandswoning niet beschermd worden tegen de milieueffecten (geur- en geluidhinder en luchtkwaliteit) van het agrarisch bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Dit betekent dat plattelandswoningen minder milieubescherming genieten dan normale burgerwoningen.

De wetgeving voor plattelandswoningen is alleen toepasbaar op (voormalige) agrarische bedrijfswoningen waarvan het agrarische bedrijf nog actief is. Voormalige agrarische bedrijfswoningen waarbij de activiteiten van het agrarische bedrijf in het geheel zijn beëindigd, dienen een “gewone” woonbestemming te krijgen.

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning kan pas in gebruik worden genomen als plattelandswoning, nadat dit planologisch is geregeld via bijvoorbeeld een bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Drechterland Zuid zijn een aantal agrarische bedrijfswoningen aanwezig, die in gebruik zijn als burgerwoning. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met de agrarische bestemming van de geldende bestemmingsplannen. De nieuwe wetgeving is een goede oplossing voor de geschetste knelpunten rond de burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen en is daarom in voorliggend bestemmingsplan vertaald door aan deze bedrijfswoningen een aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning” op de verbeelding toe te kennen. Hiermee is geregeld dat deze bedrijfswoningen ook als burgerwoning bewoond mogen worden. Daarmee worden strijdige planologische situaties opgeheven.

Om in te kunnen spelen op toekomstige aanvragen, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning voor burgerbewoning. Per aanvraag kan door de gemeente worden beslist of zij wil meewerken aan een plattelandswoning.

## 4.2

### Provinciaal beleid

#### 4.2.1

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

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

Figuur 1. Overzicht provinciale belangen

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. Provinciale Staten wil het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme.

Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 1 is dit in een overzicht weergegeven.

#### **4.2.2**

### **Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie**

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. Deze herziening is op 30 november 2011 in werking getreden.

#### **Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied**

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Uit de kaart, behorende bij de PRVS, blijkt dat het plangebied van Drechterland Zuid, bestaat uit zowel landelijk als bestaand bebouwd gebied.

#### **Bestaand bebouwd gebied**

In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied een bestemmingsplan moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten.

#### **Landelijk gebied**

In de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan voor gronden in het landelijk gebied geen mogelijkheden voor de aanleg van een nieuw bedrijven- of kantorenterrein of de uitbreiding van een dergelijk bestaand terrein opgenomen mogen worden.



Figuur 2. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood) en landelijk gebied (groen)

Ook mogen in een bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen opgenomen worden. Dit met uitzondering van onder andere:

- de bouw van nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte-regel;
- het - onder voorwaarden - gebruiken van agrarische gebouwen voor bijzondere vormen van wonen, werken, recreëren en zorgen.

In een bestemmingsplan mogen ook geen mogelijkheden worden opgenomen voor andere stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied.

#### **Andere gebieden**

In de verordening zijn daarbij ook verschillende bijzondere gebieden onderscheiden. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied (gedeeltelijk) in:

- gebieden met ecologische waarden;
- een landbouwgebied;
- een gebied voor waterbeheer;
- een gebied voor duurzame energie.

#### **Gebieden met ecologische waarden**

Het plangebied ligt op de kaart bij de verordening in gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ). In de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan voor gronden binnen een gebied van de EHS en EVZ:

- de gronden binnen een gebied van de EHS of EVZ als 'Natuur' moeten worden bestemd wanneer deze gronden feitelijk in gebruik zijn als natuur;
- voor de gronden binnen een gebied van de EHS of EVZ een wijzigingsmogelijkheid moet worden opgenomen op grond waarvan burgemeester en

- wethouders de bestemming van de gronden, in de in de verordening genoemde situaties, kunnen wijzigen in 'Natuur';
- geen bestemmingen en regels worden opgenomen die de ontwikkeling van de EHS of EVZ onomkeerbaar belemmeren en nadelige gevolgen voor de belangrijke waarden hebben;
  - de zogenoemde "ruimtelijke kwaliteitseis" moet zijn overwogen.



Figuur 3. Fragment van de kaart bij de verordening, ecologische hoofdstructuur (donkergroen en blauw) en weidevogelleefgebied (lichtgroen)

In de toelichting bij een bestemmingsplan moet een omschrijving worden opgenomen van:

- de waarden per gebied zoals deze onder andere in de verordening en de natuurbeheerplannen zijn uiteengezet;
- de manier waarop deze waarden worden beschermd;
- de manier waarop nadelige gevolgen voor deze waarden worden voorkomen.

Ook ligt het plangebied in weidevogelleefgebied. In de verordening is bepaald dat in een bestemmingsplan voor gronden binnen weidevogelleefgebied geen mogelijkheden mogen worden opgenomen voor:

- de bouw van gebouwen en bouwwerken anders dan binnen (uitbreidingen van) bestaande bouwvlakken;
- de aanleg van wegen;
- de aanleg van bossen;
- het uitvoeren van "activiteiten" anders dan "bestaande agrarische activiteiten" die het weidevogelleefgebied verstoren;
- het uitvoeren van werken voor het verlagen van het waterpeil.



Op grond van het bestemmingsplan voor de gronden binnen weidevogelleefgebied mag de aanleg van “hoogopgaande beplantingen of laanbeplantingen” alleen op grond van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) mogelijk gemaakt worden.

#### Landbouwgebied



Figuur 4. Fragment van de kaart bij de verordening, landbouwgebied op grote schaal (groen)

Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied in een gebied voor landbouw op grote schaal. In de verordening is bepaald dat in een dergelijk gebied:

- agrarische gebouwen en bouwwerken binnen een agrarisch bouwvlak gebouwd moeten worden;
- een agrarisch bouwvlak - onder voorwaarden - mag worden uitgebreid tot ten hoogste twee hectare;
- ten hoogste één agrarische bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf mag worden gebouwd.

Ook is bepaald dat op de gronden binnen het plangebied de vestiging van de volgende bedrijven niet is toegestaan:

- Een intensieve veehouderijbedrijf, een veehouderijbedrijf met ondergeschikte intensieve veehouderij of de ontwikkeling van een bestaand niet-intensief veehouderijbedrijf tot een intensief veehouderijbedrijf (de uitbreiding van een bestaand bedrijf is - onder voorwaarden - toegestaan).
- Een glastuinbouwbedrijf (of uitbreiding van een bestaand bedrijf).
- Een bollenteeltbedrijf (of uitbreiding van een bestaand bedrijf en het uitvoeren van werkzaamheden voor onafgebroken bollenteelt).
- Een zaadveredelingsbedrijf.

## Gebied voor waterbeheer



Figuur 5. Fragment van de kaart bij de verordening, 'primaire waterkering' (blauw)

In het plangebied ligt op de kaart bij de verordening ook een zogenoemde "primaire waterkering". In de verordening is bepaald dat langs primaire waterkeringen een vrijwaringszone van "100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks" aanwezig is. Binnen deze zone geldt dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing uitsluitend mag worden toegestaan, indien:

- er sprake is van niet-onomkeerbare ontwikkelingen naar oordeel van de waterbeheerder;
- een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd, en;
- kan worden meebewogen met het peil van het IJsselmeer.

In gebieden die ook binnen het bestaand bebouwd gebied liggen is - onder voorwaarden - de bouw van bouwwerken op primaire waterkeringen mogelijk.

Het is aan de gemeente om te bepalen welke functies aan weerszijden van een dijk mogelijk zijn. Het opnemen van vrijwaringszones is door de provincie vooral bedoeld om het overleg tussen waterbeheerder en gemeente te faciliteren, zodat gezamenlijke afspraken over de te hanteren vrije zone langs waterkeringen kunnen worden gemaakt.

## Gebied voor duurzame energie

In het gebied voor duurzame energie is in het bijzonder een zoekgebied voor windmolenparken onderscheiden. Een deel van het plangebied ligt in dit zoekgebied. In bestemmingsplannen voor gronden in dit zoekgebied kunnen bestemmingen en regels voor het aanleggen van windmolenparken worden opgenomen. Gelet op het standpunt van de gemeenteraad van Drechterland, zullen

er geen algemene bouw mogelijkheden voor windmolens in Drechterland Zuid worden opgenomen. Slechts de bestaande molens worden bestemd.



Figuur 6. Fragment van de kaart bij de verordening, gebied voor duurzame energie (groen) en zoekgebied voor windmolenparken (markering)

Ook kunnen in een bestemmingsplan voor gronden buiten dit zoekgebied en het bestaand bebouwd gebied - onder voorwaarden - bestemmingen en regels voor het aanleggen van windmolenparken worden opgenomen.

In bestemmingsplannen mogen volgens de verordening alleen bestemmingen en regels worden opgenomen voor de bouw van alleenstaande windmolens:

- bij knooppunten van wegen en dergelijke of bij bijzondere plaatsen waarbij een boerderij niet als bijzondere plaats wordt aangeduid;
- wanneer de bouw in een windmolenpark niet mogelijk is.

In de verordening is ook bepaald dat in bestemmingsplannen voor de bouw van woningen, bedrijventerreinen en dergelijke uiteengezet moet worden op welke manier invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energiebesparing en inzet van duurzame energie, waaronder mede wordt verstaan het gebruik van restwarmte, Warmte Koude Opslag en aardwarmte, zonne-energie, biomassa. Nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking dient aan eisen van duurzaam bouwen te voldoen.

Op 9 juli 2012 hebben Gedeputeerde Staten een voorbereidingsbesluit genomen. In het coalitieakkoord staat namelijk aangegeven dat de provincie er géén windmolens meer bij wil in Noord-Holland. Om die reden hebben Gedeputeerde Staten besloten om het beleid en de planologische regels aan te passen. Vooruitlopend op die aanpassingen was het noodzakelijk om een voorbe-

reidingsbesluit te nemen. Hiermee wordt de planologische situatie voor windturbines in Noord-Holland bevroren.

CONCLUSIE Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheerplan. De gronden binnen het plangebied zijn dan ook overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd wanneer deze op grond van wet- en regelgeving is toegestaan.

De in hoofdstuk 3 beschreven ontwikkelingen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt betreffen vooral de uitbreiding van agrarische bouwvlakken bij bestaande agrarische bedrijven tot ten hoogste twee hectare. De ontwikkelingen passen binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

#### **4.2.3**

#### **Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk**

Gedeputeerde Staten hebben op 30 juni 2009 het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is er op gericht om de Westfriese Omringdijk te behouden door ontwikkelingen mogelijk te maken.

De Westfriese Omringdijk is aangewezen als provinciaal monument. Op grond hiervan is alleen de dijk zelf beschermd. Het beleid van de provincie is er op gericht om provinciale monumenten te beschermen op basis van het uitgangspunt “behoud door ontwikkeling”. Dit betekent dat door ontwikkelingen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de Westfriese Omringdijk worden behouden. Ook is hierdoor het versterken van deze waarden mogelijk.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de Westfriese Omringdijk in samenhang met zijn omgeving overwogen. Hiermee ligt de dijk duidelijk in zijn omgeving. In het beeldkwaliteitsplan zijn de basisregels voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke waarden van de dijk uiteengezet.

In het beeldkwaliteitsplan zijn verschillende delen van de Westfriese Omringdijk onderscheiden. In het plangebied ligt het deel Markermeerdijk.

Het deel Markermeerdijk ligt tussen Enkhuizen en Schardam. Hier bestaat de dijk uit gras met keien aan de waterzijde. Op de dijk ligt een weg. Vanaf de weg is er zicht op het Markermeer. Aan de waterzijde liggen natte agrarische graslanden. Het landschap aan de landzijde is voor het grootste deel open. Langs de dijk liggen veel natte natuurgebieden. Ook liggen verspreid langs de dijk agrarische bedrijfspercelen. De lintdorpen liggen haaks op de dijk en zijn verdichtingen in het open landschap. De Westfriese Omringdijk is duidelijk te herkennen in het open landschap in de omgeving van de dijk. De belangrijkste ontwikkeling van de dijk is de versterking van de dijk.

In het beeldkwaliteitsplan is een voorstel opgenomen voor een zogenoemde “kwaliteitszone” van 200 meter aan de land- en waterzijde van de dijk. Bijzonder aan dit deel van de Westfriese Omringdijk zijn de linten. Omdat de linten haaks op de dijk liggen zijn er “besloten ruimtes” binnen het open landschap. Om deze landschappelijke waarden te behouden is het belangrijk om in het gebied tussen de linten, in de directe omgeving van de dijk, geen ontwikkelingen op grote schaal te laten plaatsvinden.

Het water tegen de dijk moet waar mogelijk behouden blijven. Wanneer toch land aangelegd moet worden moet de schaal hiervan, bij voorkeur, klein blijven. Het moet “laag en leeg” worden ingericht. Mogelijke voorzieningen voor de recreatie moeten zijn te verplaatsen waardoor deze na het seizoen van het land verplaatst kunnen worden.

De bestaande structuur van gebouwen en bouwwerken met een kleine schaal langs de dijk kan aanleiding zijn voor de bouw van enkele woningen. Voorwaarde hierbij is dat dit direct langs de dijk plaatsvindt en de uitzichten op het landschap behouden blijven.

Bij het versterken van de dijk is het belangrijk dat de kenmerken van de dijk behouden blijven. Hierbij zijn er ook kansen voor de aanleg van onder andere uitzichtplaatsen.

De gronden die in het beeldkwaliteitsplan voor de Westfriese Omringdijk zijn aangemerkt als zogenoemde kwaliteitszone zijn in het bestemmingsplan als aanduiding “kwaliteitszone” opgenomen. Op grond hiervan is het behoud van de cultuurhistorische waarden van de gronden zoals die in het beeldkwaliteitsplan zijn uiteengezet, gewaarborgd.

CONCLUSIE

Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk.

#### 4.2.4

### **Provinciaal Waterplan 2010-2015**

Het Provinciaal Waterplan beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Provinciale Staten hebben dit plan op 16 november 2009 vastgesteld. In het waterplan is het provinciale beleid uitgewerkt aan de hand van de drie thema's ‘beschermen’, ‘benutten en beleven’ en ‘beheren’. Bij bestemmingsplanherzieningen moeten gemeenten tevens rekening houden met dit beleidskader.

## **4.3**

### **Gemeentelijk beleid**

#### **4.3.1**

##### **Toekomstvisie Drechterland**

In 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Drechterland vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de gemeente uiteengezet. Hiermee geeft de visie richting aan de ontwikkeling.

De visie is opgesteld op basis van de eigen waarden van de gemeente Drechterland. Uitgangspunten van de visie zijn dan ook:

- “Het landschap van Drechterland is de sterkste troef”.
- “De landschappelijke kwaliteiten zijn omgevingskwaliteiten”.
- “De kernen zijn de dragers van de identiteit van Drechterland”.
- “De agrarische activiteiten vormen de dragers van het landschap”.

Belangrijk in de visie is het landschap van Drechterland. Dit is een van de belangrijke onderdelen van een rustig en veilig woonmilieu voor de bestaande en nieuwe inwoners van de gemeente.

##### **Woningen**

In de bestaande dorpen is beperkt ruimte voor de nieuwbouw van woningen. Het uitgangspunt is dat voor iedereen een “wooncarrière” mogelijk is in het eigen dorp. Er zijn in de bestaande situatie in verhouding maar een beperkt aantal woningen voor ouderen en inwoners die hulp nodig hebben. In de dorpen is het beleid er in de eerste plaats gericht op het bouwen van zogenoemde “levensloopbestendige” woningen.

##### **Voorzieningen**

Eén van de uitgangspunten van de Toekomstvisie, is dat er in elk dorp een minimum aan basisvoorzieningen aanwezig moet zijn. Dit zijn in ieder geval een peuterspeelzaal, basisschool, sportveld en dorps huis. In overleg met de inwoners wordt bekeken welke aanvullende voorzieningen nodig zijn. Niet in alle dorpen zijn alle aanvullende voorzieningen nodig: de dorpen kunnen elkaar aanvullen. Belangrijk hierbij is dat de dorpen goed te bereiken zijn.

##### **Agrarische bedrijven**

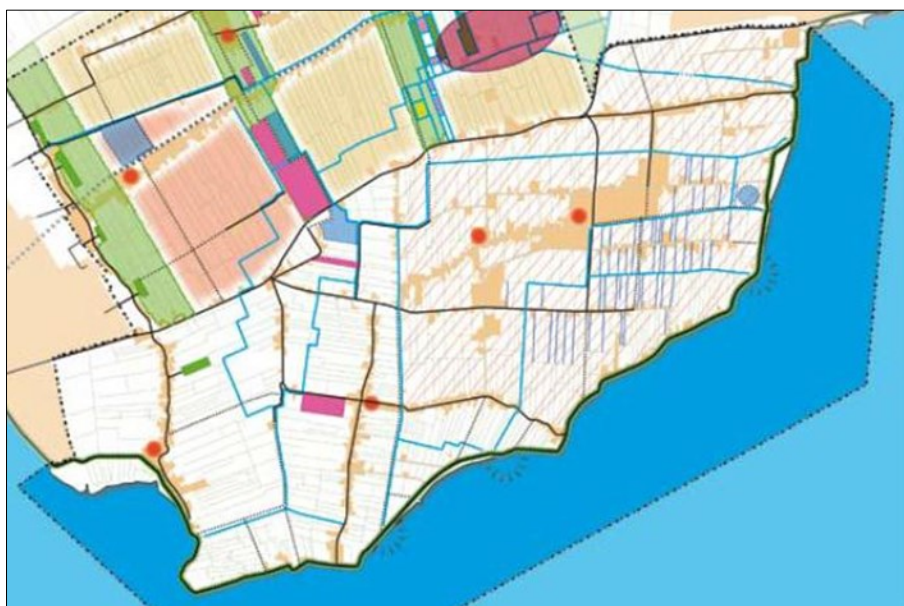
Het landschap in Drechterland is een levendig landschap. Vooral agrarische bedrijven zijn belangrijk voor het beeld er van. In de gemeente zijn nog steeds mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven.

Kenmerken van het beeld van het westen van polder de Drieban, in het westen van het bestemmingsplangebied, zijn de kleine schaal van het landschap en de schilderachtige uitzichten. In dit gebied zijn, in verhouding tot onder andere polder het Grootslag ten noorden van het bestemmingsplangebied, kleine agra-

rische bedrijven gevestigd. Dit betreffen “specialistische agrarische bedrijven of agrarische bedrijven met andere functies”. Deze bedrijven ondersteunen de kenmerken van het landschap.

### Landschap

In de directe omgeving van Hem en Venhuizen is er aanleiding tot wijzigingen in het landschap. In de visie is het voorstel opgenomen om hier de bestaande meer of minder verspreide gebouwen langs de (polder)wegen te “verdichten” tot goed in het landschap ingepaste linten.



Figuur 7. Fragment van de kaart bij de Toekomstvisie Drechteland

Het voorliggende bestemmingsplan sluit waar mogelijk aan op de Toekomstvisie Drechteland. Het bestemmingsplan past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de toekomstvisie.

CONCLUSIE

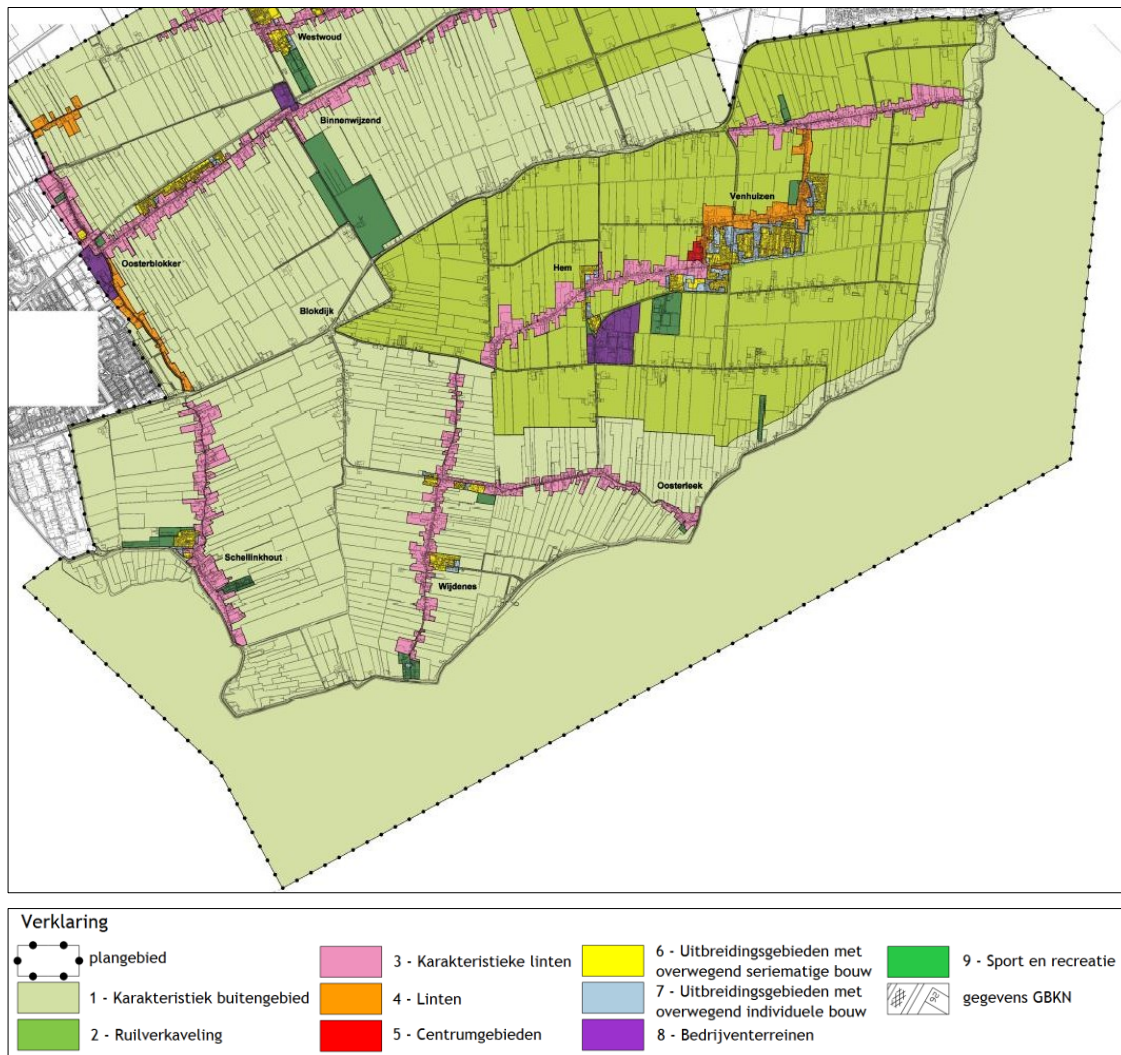
#### 4.3.2

### Welstandsnota Drechteland

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 de Welstandsnota Drechteland vastgesteld. In deze welstandsnota heeft de gemeente haar welstandsbeleid uiteengezet. Dit beleid is erop gericht om de “redelijke eisen van welstand” te waarborgen. De regels in de welstandsnota zijn met name kwaliteitsvoorschriften met betrekking tot het uiterlijk van gebouwen. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Afhankelijk van het type gebied zijn er bepaalde voorwaarden gesteld waaraan bouwwerken moeten voldoen, om niet te erg als dissident in die omgeving te worden ervaren. Het bestemmingsplangebied omvat verschillende van deze welstandsgebieden, te weten:

1. Karakteristiek buitengebied.
2. Ruilverkaveling.

3. Karakteristieke linten.
4. Linten.
5. Centrumgebieden.
6. Uitbreidingsgebieden met overwegend seriematige bouw.
7. Uitbreidingsgebieden met overwegend individuele bouw.
8. Bedrijventerreinen.
9. Sport en recreatie.



Figuur 8. Kaart Welstandsnota Drechterland

Naast algemene welstandscriteria, zijn voor deze verschillende welstandsgedebieden gebiedsgerichte welstandseisen opgenomen. Voor een overzicht van deze welstandseisen wordt naar de welstandsnota verwezen.

CONCLUSIE Het welstandsbeleid zoals opgenomen in de Welstandsnota Drechterland is waar nodig in het voorliggende bestemmingsplan uitgewerkt. Het bestemmingsplan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de welstandsnota.



#### 4.3.3

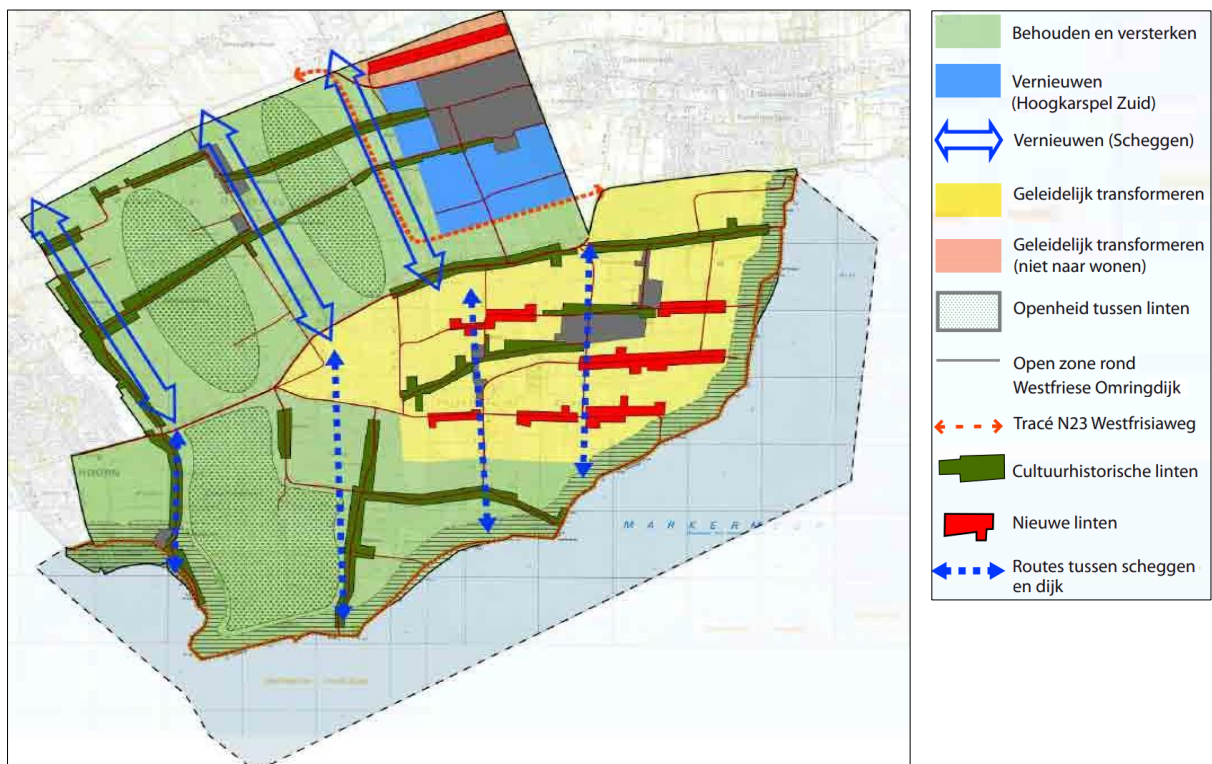
### Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

De gemeenteraad heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. De structuurvisie is een beeldkwaliteitsplan zoals bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

In de visie worden drie soorten gebieden onderscheiden:

1. Gebieden waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden.
2. Gebieden waar het beleid is gericht op het stap-voor-stap veranderen van de landschappelijke waarden waar het versterken van deze waarden noodzakelijk is.
3. Gebieden waar het beleid is gericht op het vernieuwen van het landschap waar dit door ontwikkelingen wenselijk is.

In figuur 9 is de kaart bij de structuurvisie weergegeven waarop deze gebieden zijn weergegeven.



Figuur 9. Kaart bij de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

### **Behouden en versterken**

Het grootste deel van het landelijk gebied van de gemeente is aangeduid als een gebied waar het beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke waarden. Dit betreft vooral het gebied in het noord- en zuidwesten van de gemeente en het gebied langs de Westfriese Omringdijk. Het betreft ook de dorpen Westwoud, Oosterblokker, Schellinkhout, Wijdenes en het oosten van Oosterleek. Ook de buurtschappen in de directe omgeving van deze dorpen liggen in het gebied.

De landschappelijke waarden in dit gebied zijn vooral de cultuurhistorische linten en de verkavelingsstructuur en de openheid die hiermee samenhangt. Deze zijn ook nog goed te herkennen in het landschap.

De Westfriese Omringdijk is op de schaal van de provincie van landschappelijke waarde. Hiervoor is door de provincie ook het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk vastgesteld. De structuurvisie sluit wat betreft het gebied aan op de beeldkwaliteitszone van 200 meter die in het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk is opgenomen.

### **Transformeren**

Het gebied in de directe omgeving van Hem, Venhuizen, De Hout is aangeduid als gebied waar het beleid is gericht op het stap-voor-stap veranderen van de landschappelijke waarden. De structuur van het landschap, bestaande uit de wegen en het groen langs de wegen en vaarten, biedt goede mogelijkheden, maar de hier aanwezige gebouwen en bouwwerken sluiten hier niet goed op aan. Grote gebouwen en bouwwerken staan “kaal” in het landschap en er is geen sprake van een goede overgang en connectie met het landelijk gebied. Daarbij zijn er in deze omgeving delen zoals het bedrijventerrein bij de Hem en enkele dorpsranden van het dorp Venhuizen waar versterking van de landschappelijke kwaliteit nodig is.

### **Vernieuwen**

De gebieden waar een ontwikkelings- of veranderingstaak van toepassing is of waar naar de mening van de gemeente veranderingen mogelijk zijn, worden aangeduid als een gebied waar vernieuwen van de landschappelijke waarden wenselijk is. Dit betreffen de drie zogenoemde “scheggen” en het gebied ten zuidwesten van Hoogkarspel. Dit gebied ligt tussen een scheg en de voorziene nieuwe Westfrisiaweg. Hier is een uitbreiding van Hoogkarspel voorzien waarbij een bijzonder woongebied moet ontstaan dat sterk samengaat met het landschap. Het landschap zelf is hier onvoldoende om een dergelijke ontwikkeling goed in te kunnen passen. Hierbij is het vernieuwen van het landschap dan ook nodig.

#### **CONCLUSIE**

Het voorliggende bestemmingsplan sluit waar mogelijk aan op de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland. Het bestemmingsplan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de structuurvisie.

#### 4.3.4

### Beleidsregels

Door de gemeenteraad zijn voor verschillende onderwerpen beleidsregels vastgesteld. In tabel 1 is een overzicht van de beleidsregels opgenomen.

Tabel 1. Beleidsregels

	Vastgesteld
Beleidsregels voor de bebouwde kom	8 november 2007
Beleidsregels voor aanvullende of vervangende woningbouw in woonwijken	8 november 2007
Beleidsregels voor woningbouw in de linten	8 november 2007
Beleidsregels voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven en vergroting van bestaande bouwblokken	8 november 2007
Beleidsregels voor bijgebouwen	8 november 2007
Beleidsregels voor erkers	8 november 2007
Beleidsregels voor het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing na beëindiging van het agrarisch bedrijf	8 november 2007
Beleidsregels voor detailhandel	8 november 2007
Beleidsregels voor het toestaan van niet agrarische ontwikkelingen bij volwaardige agrarische bedrijven om zo mee te werken aan de ontwikkeling van Verbrede Landbouw	8 november 2007
Beleidsregels Bed and Breakfast	21 februari 2006
Beleidsregels paardrijdbakken, zwembaden en tennisbanen (voorzieningen) in het buitengebied	11 januari 2007
Beleidsregels voor huisvesting van buitenlandse werknemers in Drechterland	14 maart 2012
Beleidsregels voor dakopbouwen op bijgebouwen	16 september 2008
Beleidsregels voor inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners	8 november 2007
Beleidsregels voor antennemasten	8 november 2007
Beleidsregels voor horen bij zienswijzen	28 augustus 2007
Beleidsregels voor kleinschalig kamperen	24 augustus 2009
Beleidsregels voor verkoop aan huis	28 februari 2008

De beleidsregels zijn verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan past dan ook binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de verschillende beleidsregels.

CONCLUSIE



# B e p e r k i n g e n

# 5

Dit bestemmingsplan is kaderstellend voor een aantal m.e.r.-(beoordelings)-plichtige activiteiten. Tegelijkertijd met het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, is derhalve een milieueffectrapportage (plan-m.e.r.) voor het bestemmingsplan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het Milieueffectrapport Bestemmingsplan Drechterland Zuid, planMER. Dit rapport geldt als losse bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Met de plan-m.e.r. zijn verschillende onderzoeken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de planMER is voor dit bestemmingsplan gekozen om alternatief 2B juridisch-planologisch nader uit te werken. De planuitgangspunten die hieruit naar voren komen zijn in paragraaf 6.3 omschreven.

Voor zover van toepassing zijn de conclusies uit het planMER in het navolgende aangegeven.

## 5.1

### Milieubeperkingen

#### 5.1.1

##### Geluid

##### Wegverkeerslawaai

Op 1 februari 1980 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

WET- EN REGELGEVING

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids-)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Op de wegen in en in de directe omgeving van het plangebied is een snelheid van 30, 50, 60 of 80 kilometer per uur toegestaan.

ONDERZOEK

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheerplan. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai in de huidige situatie wordt aanvaardbaar geacht. Onaanvaardbare geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai wordt dan ook niet verwacht.

Voor de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn “eigen” ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als losse bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwingen blijkt dat onaanvaardbare geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai niet wordt verwacht. Uit de planMER blijkt voorts dat wegverkeerslawaai geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormt.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai belemmerd.

#### **Spoorwegverkeerslawaai**

WET- EN REGELGEVING

De Wgh is er ook op gericht de geluidhinder vanwege spoorwegverkeerslawaai te voorkomen en te beperken. Hierin is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur ter beperking van spoorwegverkeerslawaai bepalingen opgenomen kunnen worden betreffende de onderwerpen die ter beperking van de geluidsbelasting van wegen geregeld zijn in hoofdstuk VI van de Wgh.

Op grond hiervan is in het Besluit geluidhinder (Bgh), dat op 1 januari 2008 in werking is getreden, een regeling voor (geluids)zones bij spoorwegen opgenomen. De spoorwegen waarop de regeling van toepassing is zijn weergegeven op een kaart bij de Regeling zonekaart spoorwegen die op 1 januari 2007 in werking is getreden. In de Wgh is bepaald dat bij elke spoorweg een geluidszone van 100 tot 500 m aanwezig is.

ONDERZOEK In of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen. Het plangebied ligt dan ook niet (gedeeltelijk) binnen een bij een spoorweg aanwezige geluidszone.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door spoorwegverkeerslawaai belemmerd.

#### **Industrielawaai**

WET- EN REGELGEVING

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan onder meer aandacht aan Industrielawaai te worden besteed. Dit is met name het geval als een bestemmingsplan de mogelijkheid van de vestiging van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder insluit. De categorieën van inrichtingen bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder zijn nader aangewezen in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht. Voorheen waren de betreffende inrichtingen aangewezen in het Besluit Categorie A-inrichtingen.

Rondom bedrijventerrein Hoorn 80 ligt een geluidzone die gedeeltelijk ook op het grondgebied van de gemeente Drechterland ligt. De vaststelling van de geldende geluidzone heeft plaatsgevonden op 22 maart 1988 door Gedeputeerde Staten. Hierbij is het hele bedrijventerrein Hoorn 80 als gezoneerd terrein aangewezen. Bij de vaststelling van de geluidzone heeft een afweging plaatsgevonden over de aanvaardbare geluidniveaus. Voor zover noodzakelijk is voor woningen binnen de geluidzone een hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder vastgesteld. De huidige geluidzone is daarmee aanvaardbaar. De geluidruimte van het bedrijventerrein voldoet. Het bestemmingsplan voorziet hierin geen wijzigingen. De geluidzone van het bedrijventerrein is in de navolgende figuur (blauw) weergegeven.



Figuur 10. Ligging geluidzone industrieterrein Hoorn 80

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door industrielawaai belemmerd.

CONCLUSIE

### 5.1.2

#### Luchtkwaliteit

Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGELGEVING

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen, hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet “in betekenende mate” (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat nadat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als “nibm” kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>.

ONDERZOEK Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheerplan. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan puur de feitelijke situatie bestemt, en niet voorziet in nieuwe ontwikkelingen, wordt de luchtkwaliteit/geluid/etc. niet verslechterd ten opzichte van de situatie van vóór het opstellen van dit bestemmingsplan. Derhalve zijn er geen nadelige gevolgen van dit bestemmingsplan op de luchtkwaliteit. Daarbij wordt de luchtkwaliteit in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht.

Voor de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn “eigen” ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als losse bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwingen blijkt dat onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit niet worden verwacht. Uit de planMER blijkt voorts dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormt.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

### 5 . 1 . 3

#### **B o d e m**

WET- EN REGELGEVING Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (b&w) een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning moeten aanhouden als



blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

De provincie Noord-Holland heeft het Bodemloket ontwikkeld. Het Bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar “verdachte” werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In figuur 11 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het Bodemloket opgenomen.

ONDERZOEK

Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat in het plangebied verschillende bodemonderzoeken en -saneringen zijn uitgevoerd. Plaatselijk is het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek nodig. Ook blijkt uit de informatie dat op verschillende plaatsen “verdachte” werkzaamheden hebben plaatsgevonden waardoor mogelijk sprake is van bodemverontreiniging. Hier is mogelijk ook het uitvoeren van bodemonderzoek nodig, wanneer nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheerplan. De bodemkwaliteit wordt in de bestaande situatie aanvaardbaar geacht. Bij nieuwe ontwikkelingen zal op sommige plaatsen in het kader van de omgevingsvergunning nader onderzoek moeten worden gedaan. Een onaanvaardbare bodemkwaliteit in de huidige situatie wordt echter niet verwacht.



Figuur 11. Fragment van de kaart van het Bodemloket

Voor de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn “eigen” ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwingen blijkt dat de ontwikkelingen niet door een onaanvaardbare bodemkwaliteit worden belemmerd. Uit de planMER blijkt voorts dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormt.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door een onaanvaardbare bodemkwaliteit belemmerd.

#### 5.1.4

#### Externe veiligheid

#### WET- EN REGELGEVING

Op 13 juni 2001 heeft de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook op de risico's die samenhangen met het gebruik van luchthavens is het externe veiligheidsbeleid van toepassing. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- Het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

- Het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.

Voor het plaatsgebonden en groepsrisico zijn normen opgesteld. Deze normen zijn uitgangspunt voor het ruimtelijk en milieubeleid. Wat betreft het plaatsgebonden risico wordt (voor “nieuwe” ruimtelijke ontwikkelingen) een kans van eens per miljoen jaar ( $10^{-6}$ ) aanvaardbaar geacht. Op dit moment is deze norm een grenswaarde. Overschrijding van deze grenswaarde is niet toegestaan.

Voor het groepsrisico wordt een kans van:

- eens per honderdduizend jaar ( $10^{-5}$  per jaar) op het overlijden van 10 personen of meer;
- eens per tien miljoen jaar ( $10^{-7}$  per jaar) op het overlijden van 100 personen of meer;
- eens per miljard jaar ( $10^{-9}$  per jaar) op het overlijden van 1.000 personen of meer bij inrichtingen aanvaardbaar geacht.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over onder andere (spoor)wegen wordt een kans van achtereenvolgens  $10^{-4}$ ,  $10^{-6}$  en  $10^{-8}$  aanvaardbaar geacht. Deze normen zijn oriënterende waarden. Dit betekent dat een overschrijding van deze normen is toegestaan wanneer de gemeente dit voldoende kan motiveren.

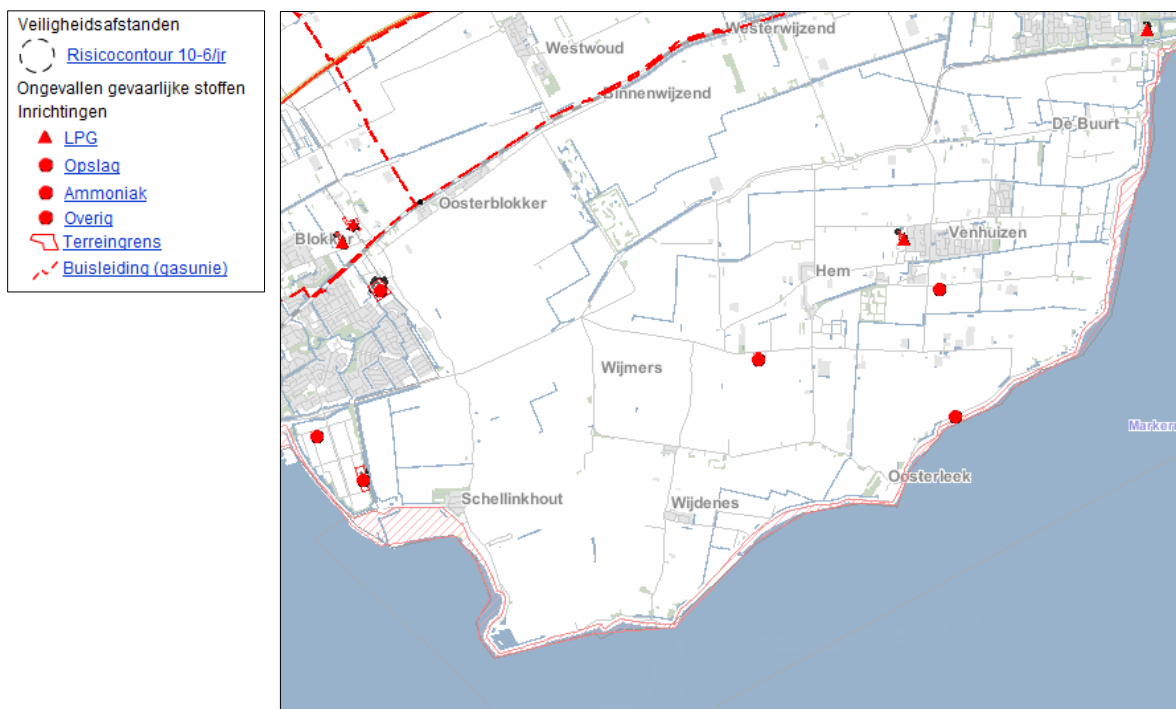
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De regelgeving zoals die in het Bevi is opgenomen, is gericht op het beperken van de risico's van een ongeval met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (bedrijven) voor personen. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en de oriënterende waarde voor het groepsrisico zijn in het Bevi vastgesteld.

Het externe veiligheidsbeleid met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen is in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs) opgenomen. In de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is dit beleid verder uiteengezet. Dit beleid is waar mogelijk overeenkomstig het Bevi.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In het Bevb is bepaald dat er bij buisleidingen (veiligheids)zones aanwezig zijn.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. Op de kaart is ook informatie over voor risicogevoelige gebouwen opgenomen. In figuur 12 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen.

ONDERZOEK



Figuur 12. Fragment van de risicokaart

Uit de informatie blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied verschillende risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen bekend zijn. Dit zijn onder andere:

- Benzineservicestation Mobil dat op het perceel aan de Twijver 24 in Venhuizen is gevestigd. Hier vindt onder andere de opslag van LPG plaats (de zogenoemde doorzet van LPG is ten hoogste 500 m<sup>3</sup> per jaar). De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en de afleverinstallatie. Bij deze onderdelen is een risicozone voor het plaatsgebonden risico (10<sup>-6</sup>) van achtereenvolgens 25, 25 en 15 meter aanwezig. Ook is hierbij een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 meter aanwezig.
- Agrifirm dat op het perceel aan de Koggeweg 33 in Venhuizen is gevestigd. Hier vindt onder andere de opslag van gevaarlijke stoffen plaats. Bij dit bedrijf is een risicozone voor het plaatsgebonden risico (10<sup>-6</sup>) van 190 meter aanwezig. Dit bedrijf is echter niet meer ter plaatse gevestigd. Momenteel is op deze locatie een loon- en transportbedrijf gevestigd, waarmee de risicocontour (die was gekoppeld aan de opslag van gevaarlijke stoffen) niet meer relevant is.
- Bungalowpark West Frisia, dat op het perceel aan de Zuiderdijk 28 in Venhuizen is gevestigd. Hier vindt onder andere de opslag van gevaarlijke stoffen plaats (tank). Het risicovolle onderdeel van dit terrein is de opslagplaats. Hierbij is een risicozone voor het plaatsgebonden risico (10<sup>-6</sup>) van 10 meter aanwezig.

Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheerplan. De risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen in de bestaande situatie worden aanvaard-

baar geacht. Onaanvaardbare risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen worden dan ook niet verwacht.

Voor de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn "eigen" ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwingen blijkt dat onaanvaardbare risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen niet worden verwacht.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door risico's van gevaarlijke stoffen belemmerd. De wettelijk voorgeschreven risicozones zijn in het bestemmingsplan opgenomen (verbeelding en regels).

CONCLUSIE

#### 5.1.5

#### **Bedrijven en (milieu)hinder**

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke (milieu)hinder veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

WET- EN REGELGEVING

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe bedrijven of andere milieuhinderlijke functies bij recht mogelijk. Wel is er middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid tot nieuwvestiging van agrarische bedrijven en uitbreiding van agrarische bouwvlakken. Wanneer hiervan gebruik wordt gemaakt zal ook eventuele hinder voor de omgeving in de afweging worden meegenomen.

CONCLUSIE

Voor de bedrijven die bij recht in het bestemmingsplan uitbreidingsmogelijkheden krijgen toegekend (naar aanleiding van de gevoerde keukentafelgesprekken) is een afzonderlijke planologische toets gedaan. Die rapporten zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Ook worden er in de nabijheid van bedrijven geen gevoelige functies opgericht, die de mogelijkheden van de betreffende bedrijven zouden kunnen beperken. Bestaande situaties zijn op grond van een AMvB of middels een milieuvergunning geregeld en zodoende acceptabel. Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

#### 5.2

#### **Water**

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie.

WET- EN REGELGEVING

In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets. Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Door middel van de watertoets wordt in een vroegtijdig stadium aandacht besteed aan het wateraspect.

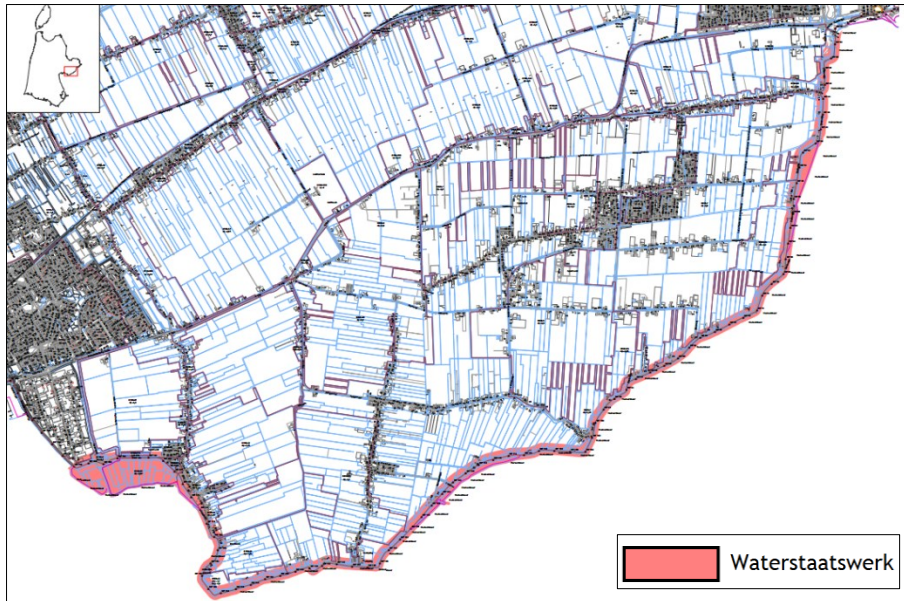
#### ONDERZOEK

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. Bro ter advisering aan het HHNK voorgelegd. Ook RWS IJsselmeergebied heeft in het kader van dit overleg gereageerd. Aangezien RWS IJsselmeergebied bevoegd gezag en vergunningverlener voor bepaalde (buitendijkse) handelingen en werkzaamheden is, zijn zij voor dit plangebied ook een te betrekken overlegpartner. Onder meer de overlegreacties van het HHNK en RWS IJsselmeergebied zijn in de als afzonderlijke bijlage bij dit bestemmingsplan geldende reactienota behandeld. In het hiernavolgende is, naar aanleiding van de advisering van het HHNK, nader op de waterhuishoudkundig relevante zaken in het plangebied ingegaan. Naar aanleiding van de overlegreactie van RWS IJsselmeergebied is deze paragraaf in voorgaande reeds aangepast en hebben wijzigingen aan de verbeelding en regels plaatsgevonden ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

#### **Waterkeringen**

In het plangebied ligt een primaire waterkering. Het bestemmingsplan dient te voorzien in een vrijwaringszone aan weerszijden van de waterkering om de waterkerende functie van dijklichamen te beschermen (waterveiligheidsbelang) en opdat bestaande en toekomstige reconstructies van de waterkering (dijkverhoging, dijkverlegging of anderszins) of andere ruimtelijke ontwikkelingen niet onmogelijk worden gemaakt. In figuur 13 is de ligging van de primaire waterkering met een vrijwaringszone in het plangebied aangegeven. Binnen deze zone van het waterstaatswerk is de Keur van het HHNK uit 2009 van toepassing.

Voor het mogen uitvoeren van werkzaamheden binnen de beschermingszones van de waterkering is veelal vooraf toestemming nodig van het HHNK. Met name voor werkzaamheden die de stabiliteit van de waterkering kunnen beïnvloeden, zoals ontgravingen (bouwput, bouw van een kelder) en ophogingen wordt veelal een grond- en/of stabiliteitsonderzoek gevraagd. Bij heerwerkzaamheden binnen de beschermingszone van de kering dient de dijk te worden gemonitord. Hiertoe dient een monitoringsplan te worden opgesteld. Het aanplanten van bomen binnen een waterstaatswerk is volgens het beleid van het HHNK niet toegestaan.



Figuur 13. Kaartfragment plangebied Primaire waterkering met vrijwaringszone (Bron: HHNK, 2012)

### Waterkwaliteit

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

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater om dienen te gaan. Indien er een vermoeden is dat afstromend hemelwater verontreinigingen bevat of kan bevatten of indien hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater) moet de gemeente in overleg met het HHNK naar een doelmatige oplossing zoeken. Bij een integrale beoordeling van lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels spelen voor het HHNK de volgende aspecten een rol:

- Het beoordelen van het rioleringsplan: Bij toepassing van een gescheiden stelsel kan straatwater direct afwateren richting het watersysteem. Autowasproducten en bestrijdingsmiddelen kunnen hierdoor in het oppervlaktewater terecht komen.
- Wettelijk kader, vergunningen en meldingen: Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan. Het HHNK kan voorschriften of nadere eisen stellen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

### **Waterkwantiteit**

Wanneer toename aan verharding wordt gerealiseerd, zal neerslag versneld worden afgevoerd van verharding. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, financiering en realisatie van compenserende maatregelen bij nieuwe ontwikkelingen.

### **Watervergunning**

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning (en/of Keurontheffing) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als waterbeheerder is nodig voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het HHNK, het aanleggen van meer dan 800 m<sup>2</sup> aan verharding, het onttrekken van grondwater en het lozen op het oppervlaktewater. Daarnaast is Rijkswaterstaat IJsselmeergebied (RWS IJsselmeergebied) voor bepaalde (buitendijkse) handelingen en werkzaamheden bevoegd gezag en vergunningverlener.

### **Gevolgen voor dit bestemmingsplan**

De gevolgen van dit bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn beperkt. Voorliggend bestemmingsplan is in hoge mate consoliderend van aard. Met dit bestemmingsplan is de huidige situatie in het plangebied opnieuw vastgelegd. Bij nieuwbouw binnen de regels van dit bestemmingsplan zal overigens, met het oog op de kwaliteit van afstromend water, terughoudend om moeten worden gegaan met uitlogende materialen, zoals lood, koper en zink.

Voor de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn “eigen” ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als losse bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Hierbij is de advisering van het HHNK uit oogpunt van de watertoets betrokken. Uit de planMER blijkt voorts dat het wateraspect geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan vormt.

De in het plan aanwezige waterpartijen en waterlopen zijn als zodanig bestemd en daarmee beschermd door het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is voorts middels de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ voorzien in een regeling voor de in het plangebied voorkomende primaire waterkering met vrijwaringszone. Voor deze dubbelbestemming geldt dat voor ontwikkelingen binnen deze zone contact opgenomen dient te worden met de waterbeheerder. Dit kan het HHNK en/of RWS IJsselmeergebied zijn.

### **CONCLUSIE**

De gemeente heeft de advisering van het HHNK en RWS IJsselmeergebied omtrent voorliggend bestemmingsplan in acht genomen. De gemeente volgt de wettelijk gestelde eisen die aan het wateraspect worden gesteld. De watertoets mag hiermee als afgerond worden beschouwd. Er bestaan voor het aspect



water geen belemmeringen ten aanzien van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan mag uitvoerbaar worden geacht.

### 5.3

## **Ecologie**

Ecologische wet- en regelgeving ziet toe op soortenbescherming en gebiedsbescherming.

WET- EN REGELGEVING

De soortenbescherming is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ffw). De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat en de instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Nbw zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder de Nbw zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

In het kader van de planMER die is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Drechterland Zuid, heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Hierin zijn de effecten van het bestemmingsplan op natuurwaarden onderzocht. Er is gekeken naar de effecten van het bestemmingsplan op de soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden, de EHS, weidevogelleefgebied). Voor de conclusies van dit onderzoek wordt op deze plaats verwezen naar 'Bestemmingsplan Drechterland Zuid, planMER' (BügelHajema Adviseurs, 2013).

ONDERZOEK

Voorliggend bestemmingsplan is primair gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Wat betreft de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn “eigen” ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. Hierin is nader op het ecologische aspect ingegaan middels uitgevoerde ecologische inventarisaties. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als losse bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Uit de ruimtelijke onderbouwingen blijkt dat onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologie vanwege de bij recht in dit bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen niet worden verwacht. Hierbij blijft de zorgplicht uit artikel 2 Ffw wat betreft soortenbescherming wel onverminderd van toepassing. Uitgangspunt hiervan is dat een ieder gehouden is om alle adequate voorzorgsmaatregelen te treffen die in redelijkheid kunnen worden gevegd om verontrusting, vernieling, doden en verjaging en dergelijke van dieren te voorkomen.

De in het plangebied aanwezige EHS, weidevogelleefgebied en Natura 2000-gebied is in het bestemmingsplan van een beschermingsregeling voorzien. De EHS is op de verbeelding en in de regels onder de bestemming ‘Natuur’ ondergebracht, weidevogelleefgebied is als zodanig aangeduid en het Natura 2000-gebied is bestemd als ‘Water - Natuur’. Hiermee heeft de gebiedsbescherming in dit bestemmingsplan zijn beslag gekregen.

CONCLUSIE De uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare consequenties voor het ecologische aspect belemmerd.

#### 5.4

### **Archeologie en cultuurhistorie**

WET- EN REGELGEVING Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de WAMZ is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De WAMZ verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld met een omgevingsvergunning.

ONDERZOEK Aangezien de gemeente nog niet beschikt over een vastgestelde nota archeologiebeleid is Archeologie West-Friesland (archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec) verzocht om advies uit te brengen ten aanzien van het opnemen van archeologische beschermingsregimes ten aanzien van de te verwachten waarden in dit bestemmingsplan voor het plangebied Drechterland

Zuid. Door Archeologie West-Friesland is geadviseerd om drie verschillende archeologische zones in het bestemmingsplan te hanteren. Hiertoe is kaartmateriaal aangeleverd dat verwerkt is op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Er is sprake van een drietal archeologische regimes.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij ingrepen in de bodem dieper dan 40 cm beneden maaiveld worden voorzien, is archeologisch onderzoek van toepassing bij:

- Alle bodemroering voor het gebied aangegeven als 'Waarde - Archeologie 1', betreffende de Westfriese Omringdijk/Zuiderdijk, een ingepast deel bij de waterberging aan de Burg. J. Zijpweg en de kerkterreinen;
- Ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> voor het gebied aangegeven als 'Waarde - Archeologie 2', betreffende de bekende archeologische terreinen en molens, huisplaatsen etc. die op historische kaarten staan aangegeven;
- Ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> voor het gebied aangegeven als 'Waarde - Archeologie 3' (dit zijn de overige gebieden).

Een archeologische dubbelbestemming is niet opgenomen in die gevallen waar reeds afdoende archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en waarbij geconcludeerd is dat er geen sprake is van archeologische waarden.

In alle gevallen blijft voor het plangebied de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Drechterland.

Voor de in hoofdstuk 3 uiteengezette ontwikkelingen, die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, zijn "eigen" ruimtelijke onderbouwingen opgesteld. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als losse bijlagen bij het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. In de ruimtelijke onderbouwingen is aangegeven of archeologisch onderzoek voor een bepaalde ontwikkeling noodzakelijk is op grond van de door Archeologie West-Friesland verstrekte informatie. Uit de planMER is gebleken dat archeologie en cultuurhistorie niet tot belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan leiden.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een regeling getroffen ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. Dit bestemmingsplan mag wat betreft archeologie en cultuurhistorie op grond van de opgenomen beschermingsregeling dan ook uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE



# Planbeschrijving

# 6

Op basis van de bestaande situatie, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de beperkingen zijn in dit hoofdstuk de uitgangspunten van het voorliggende bestemmingsplan uiteengezet. Deze uitgangspunten zijn de basis voor de regels van het bestemmingsplan.

Hierna zijn als eerste de algemene uitgangspunten van het bestemmingsplan uiteengezet. Als tweede zijn de bijzondere uitgangspunten uiteengezet zoals die in het bijzonder voor (delen van) het plangebied van toepassing zijn.

## 6.1

### **Algemene uitgangspunten**

De uitgangspunten van het bestemmingsplan Drechterland Zuid sluiten waar mogelijk aan op de uitgangspunten van het bestemmingsplan Drechterland Noord. Dit betekent dat het beleid, zoals dat onder andere in de regels van deze bestemmingsplannen is uitgewerkt, zoveel mogelijk gelijkgeschakeld is.

## 6.2

### **Bijzondere uitgangspunten**

#### **Landschap**

1. Aansluiten op de Structuurvisie landschap gemeente Drechterland.
2. Behouden en versterken van de landschappelijke waarden die een kenmerk van het gebied zijn. Deze waarden zijn:
  - de openheid in de Polder Schellinkhout;
  - de verkavelingsstructuur (oost-west in de Polder Schellinkhout en noord-zuid in de Polder de Drieban);
  - de Zuiderdijk (Westfriese Omringdijk);
  - de karakteristieke linten van Schellinkhout, Wijmers, Wijdenes, Oosterleek, Hem en De Hout/Westerbuurt/De Buurt;
  - de stolpen.
3. Geleidelijk transformeren van het gebied rond Venhuizen, Hem en De Hout, waarbij de aandachtspunten zijn:
  - betere landschappelijke inpassing van de gebouwen in het gebied;
  - betere landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein bij Hem;
  - betere landschappelijke overgangen tussen het landelijk gebied en de dorpsranden van Hem en Venhuizen.
4. Beschermen van de cultuurhistorische waarde van de Zuiderdijk door aan te sluiten bij het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk van de provincie.

5. Beschermen van de waterkerende functie van de Zuiderdijk door de betreffende gronden, in overleg met HHNK, te bestemmen met een dubbelbestemming.
6. Nieuwe ontwikkelingen in een zone langs de Zuiderdijk gaan respectvol om met de waarden van de Zuiderdijk. Een nadere afweging, die plaatsvindt bij een mogelijke afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan, zorgt hier voor.

### **Landbouw**

7. De gemeente hanteert een systeem van bouwvlakken waarbinnen gebouwen en bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van het agrarisch bedrijf.
8. De gemeente verlaat de systematiek uit Buitengebied Venhuizen van de landbouwconcentratiegebieden.
9. Alle agrarische bedrijven krijgen in beginsel een bouwvlak van 1 hectare (of groter wanneer het bouwvlak in de bestaande situatie al groter is).
10. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen (onder voorwaarden van onder meer een landschappelijke inpassing en de wettelijke vereiste onderzoeksverplichtingen) alle bouwvlakken bij agrarische bedrijven worden vergroot tot 2 hectare.
11. Agrarische bedrijven die hebben aangetoond dat ze binnen de planperiode van het bestemmingsplan zullen uitbreiden waardoor een uitbreiding van een bouwvlak nodig is, krijgen in het bestemmingplan een maatwerk-ro-oplossing, waarbij in het uiterste geval ook tot de maximale 2 ha kan worden gegaan. Hiervoor worden afzonderlijke landschappelijke inpassingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen opgesteld, middels de zogenaamde “keukentafelgesprekken”.
12. Binnen de gehele gemeente is het onder voorwaarden mogelijk om nieuwe agrarische bouwvlakken toe te voegen. In het bestemmingsplan is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Een integrale afweging en een goede landschappelijke inpassing zijn hierbij voorwaarden. Daarnaast zal de noodzaak tot nieuwvestiging en de haalbaarheid daarvan door een extern deskundige moeten worden vastgesteld.

### **Recreatie**

13. Recreatieparken zijn afzonderlijk bestemd (waarbij huisjesparken en reguliere campings zijn onderscheiden).
14. Uitbreiding van de recreatieparken is op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk.
15. Permanent bewonen van recreatiewoningen is niet toegestaan, behalve op recreatiepark De Witte Hoeve te Schellinkhout.
16. De bestaande Restinn wordt als zodanig bestemd.
17. Mogelijkheden voor nieuwe Restinns worden niet in het bestemmingsplan opgenomen.
18. Het aanwezige surfstrandje Schellinkhout inclusief parkeerterrein/voorzieningen krijgt een passende ruimtelijke regeling.

## Natuur

19. Het Markermeer wordt opgenomen in het bestemmingsplan en wordt afzonderlijk bestemd, waarbij het behoud van de recreatieve waarde, de waterhuishoudkundige waarde en de natuurwaarde voorop staat.

## Wonen

20. De gemeente hanteert bij de indeling in woonbestemmingen de gebiedsindeling van de nieuwe Welstandsnota.
21. De maten van de bouwvlakken zijn in tabel 2 opgenomen.

Tabel 2. Maten van de bouwvlakken

Perceelbreedte	Frontbreedte <sup>1</sup>	Som zijdelingse afstanden	Minimale zijdelingse afstand	Maximale woningdiepte
13,00 m	9,00 m	4,00 m	2,00 m	15,00 m
14,40 m	10,00 m	4,40 m	2,00 m	15,00 m
15,80 m	11,00 m	4,80 m	2,00 m	15,00 m
17,20 m	12,00 m	5,20 m	2,00 m	15,00 m
20,00 m	13,00 m	7,00 m	2,00 m	15,00 m
21,50 m	14,00 m	7,50 m	2,00 m	15,00 m
23,00 m	15,00 m	8,00 m	3,00 m	15,00 m
24,50 m	16,00 m	8,50 m	3,00 m	15,00 m
28,50 m	17,00 m	11,50 m	3,00 m	15,00 m
30,00 m	18,00 m	12,00 m	4,00 m	15,00 m
31,50 m	19,00 m	12,50 m	4,00 m	15,00 m
31,50 m	19,00 m	12,50 m	4,00 m	15,00 m
33,00 m	20,00 m	13,00 m	4,00 m	15,00 m

<sup>1</sup> Onder frontbreedte wordt verstaan de maat tussen de uiterste zijgevels van een woning met inbegrip van zijdelings aangebouwde bijgebouwen (een bij een woning behorend gebouw, al dan niet tot bewoning bestemd, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de woning en dat zich daarvan visueel onderscheidt). De frontbreedte wordt gemeten ter plaatse van de voorgevel van de nieuwe woning. Bij verbreding van de perceelbreedte door aankoop van aangrenzende grond is alleen een grotere frontbreedte toegestaan, indien de situatie op het aangrenzende perceel niet in strijd komt met de in tabel 2 opgenomen maten.

## Saneringsregeling beeldverstorende bijgebouwen

In de regels is een mogelijkheid tot het afwijken van het bestemmingsplan opgenomen voor het compenseren van het afbreken van beeldverstorende bebouwing bij woningen. Bij vervanging van de bijgebouwen kan dan gebruik worden gemaakt van een saneringsregeling, waarbij de bijgebouwen op het perceel eenmalig mogen worden vernieuwd. Daarbij mag 50% van het oppervlak tussen de 150 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd bovenop de bij recht toegestane oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Indien meer dan 500 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig is, mag tot een maximum van 20% van het oppervlak boven de 500 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. De toepassing van deze regeling heeft tot gevolg dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt. Tevens geldt dat er een verbetering van het aanzicht en/of landschappelijke inpassing plaatsvindt. Karakteristieke bijgebouwen komen niet in aanmerking voor de saneringsregeling.

Specifiek voor het vervangen van kassen geldt: 10 m<sup>2</sup> extra bijgebouw als compensatie voor het slopen van elke 500 m<sup>2</sup> aan kassen, met een maximum van 30 m<sup>2</sup> terug te bouwen oppervlakte aan bijgebouw bovenop de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (100 m<sup>2</sup> in de kern, 150 m<sup>2</sup> in het lint). Deze regeling is niet van toepassing op de hoofdgebouwen uit oogpunt van het behouden van de omgevingskwaliteit. Vaak gaat het om oorspronkelijke stolpboerderijen die een grotere oppervlak hebben dan in het buitengebied is toegestaan. Het is niet gewenst deze bebouwing te vervangen. Het uitsluitend toestaan van de saneringsregeling voor de bijgebouwen zorgt al voor een verbetering van de verhouding hoofdgebouw-bijgebouw en een verbetering van de omgevingskwaliteit.

**Voorbeeld saneringsmethode:**

*Op een terrein waar functieverandering heeft plaatsgevonden van agrarisch bedrijf naar wonen staat een hoofdgebouw met een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> en een aantal bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 800 m<sup>2</sup>. In het algemeen geldt voor bijgebouwen bij een woonfunctie in het buitengebied een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Er is dus sprake van 650 m<sup>2</sup> teveel aan bijgebouw. Bij vervangende nieuwbouw zal 50% van het teveel tussen de 150 m<sup>2</sup> en 500 m<sup>2</sup> aan bijgebouw teruggebouwd mogen worden op het terrein bovenop de oppervlakte die bij recht is toegestaan. Van de oppervlakte boven de 500 m<sup>2</sup> mag 20% worden teruggebouwd. In totaal zal er dan  $150\text{ m}^2 + (50\% \times 350) + (20\% \times 300) = 385\text{ m}^2$  aan bijgebouw mogen worden teruggebouwd.*

### **Ruimte-voor-ruimte-regeling**

Door de veranderingen in de landbouw zijn er steeds meer agrarische gebouwen die hun functie verliezen. De landelijke trend van schaalvergroting heeft ook in Drechterland het aantal agrarische bedrijven laten afnemen. Om de kwaliteit van het landelijk gebied hoog te houden heeft de gemeente Drechterland een beleidsregel opgesteld 'woningbouw in de linten' waar een ruimte-voor-ruimte-regeling deel van uitmaakt. Deze regeling richt zich op de vervanging van overbodig geworden agrarische gebouwen.

De ruimte-voor-ruimte-regeling houdt in dat in ruil voor het afbreken en opruimen van beeldverstorende en/of niet waardevolle vrijkomende agrarische gebouwen het recht op een woonhuis ontstaat. Deze woning kan worden gerealiseerd in de bestaande bebouwingslinten. Er verdwijnt zo overbodig geworden bouwmassa in het landelijk gebied, mede ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De belangrijkste uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte-regeling zijn:

- Om in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimte-regeling moet er sprake zijn van storende bebouwing of een storende functie. Sloop moet bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
- Compenserende woningbouw vindt plaats op hetzelfde perceel direct naast de voormalige bedrijfswoning en ten hoogste 5 meter achter de gevellijn van nabijgelegen woningen.
- De maatvoering van de bouwvlakken is weergegeven in tabel 2: 'Maten van de bouwvlakken'.



- Het betreft de bouw van één extra woonhuis ter plaatse en sloop van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen.
- Het te slopen oppervlak is inclusief schuurkassen, glasopstanden tellen niet mee naar moeten wel worden gesloopt.
- Het bedrijfsgebouw moet ten minste 10 jaar oud zijn.
- De aanvraag moet binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging zijn ingediend.
- Uit een beeldkwaliteitsplan moet blijken dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit.

### 6.3

#### **Resultaten planMER**

In het kader van het planMER is onderzoek verricht naar de effecten die bij de uitvoering van het bestemmingsplan op het milieu binnen en in de nabijheid van het plangebied verwacht kunnen worden. Uit dit onderzoek en de opgestelde passende beoordeling blijkt dat het planvoornemen (gedeeltelijk) zou kunnen leiden tot zeer negatieve milieueffecten op het landschap en de natuur, vanwege:

- de afname van het open beeld van het landschap of de openheid van het gebied;
- de toename van de ammoniakdepositie (op Natura 2000-gebieden).

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijven (melkveehouderijbedrijven) zijn hieraan mede debet.

De toename van de ammoniakdepositie zoals die met het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk werd gemaakt, leidt ertoe dat het bestemmingsplan in die hoedanigheid niet kan worden vastgesteld. Om het bestemmingsplan Drechterland Zuid vast te kunnen stellen, dient het voorontwerpbestemmingsplan tenminste zo te worden aangepast dat de milieueffecten op het landschap en de natuur worden beperkt. Hierbij moeten de milieueffecten op de natuur dusdanig worden beperkt dat 'significante negatieve effecten' op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Eén en ander betekent dat in tegenstelling tot de regeling in het voorontwerp bestemmingsplan de ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven voor het aspect veehouderij is ingeperkt. Hiervoor zijn in het planMER alternatieven uitgewerkt. In het ontwerpbestemmingsplan is uiteindelijk alternatief 2B uitgewerkt. Hiertoe zijn de volgende planuitgangspunten relevant:

1. De gronden binnen de kwaliteitszone van 200 meter bij de Westfriese Omringdijk op grond van het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk is aangeduid als "kwaliteitszone". Op grond hiervan zijn de gronden 'ook bestemd voor het behoud van de landschappelijke waarden'. Op deze gronden mogen alleen - onder voorwaarden - bouwwerken worden gebouwd. De voorwaarden zijn overeenkomstig de in het Beeldkwaliteitsplan

teitsplan Westfriese Omringdijk opgenomen voorwaarden. Ook het gebruik voor onder andere het vergroten van bestaande of de aanleg van nieuwe boomgaarden of hiermee te vergelijken groen is op grond van deze aanduiding niet mogelijk.

2. De weidevogelleefgebieden op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie zijn aangeduid als “weidevogelleefgebied”. Deze gronden zijn op grond hiervan ‘ook bestemd voor het behoud van de weidevogelleefgebieden’. De regels van deze aanduiding zijn overeenkomstig de in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie opgenomen regels voor weidevogelleefgebieden. Dit betekent onder andere dat het vergroten van bestaande of de aanleg van nieuwe boomgaarden op deze gronden niet mogelijk is.
3. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat ‘een gebruik, strijdig met de bestemming, is:
  - *het gebruik van gronden en bouwwerken dat leidt tot een toename van de ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf ten opzichte van ammoniakemissie die is opgenomen in de bijlage bij de regels’.*

In de bedoelde bijlage is, met uitzondering van de in hoofdstuk 3 opgenomen veehouderijbedrijven (Dorpsweg 123 te Schellinkhout, De Hout 6 te Hem en Koggeweg 3 te Venhuizen) met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, de bestaande ammoniakemissie van de agrarische bedrijven opgenomen zoals die ook het uitgangspunt was bij het bepalen van de ammoniakemissie in de bestaande situatie in het planMER. Voor de in hoofdstuk 3 opgenomen veehouderijbedrijven is een ammoniakemissie opgenomen van het binnen het nieuwe agrarisch bouwvlak gevestigde grondgebonden modelveehouderijbedrijf zoals dat ook in de uitwerking van het voornemen is gebruikt. Het aantal stuks vee is echter beperkt tot 75%. Dit betekent dat op de modelbedrijven niet 150 stuks melk- en kalfkoeien en 105 stuks vrouwelijk jongvee worden gehouden maar achtereenvolgens 113 stuks melk- en kalfkoeien en 79 stuks vrouwelijk jongvee per hectare. Uit de beschikbare informatie van de “keukentafelgesprekken” blijkt dat de door de agrarische ondernemer voorziene toename van het aantal stuks vee hierbinnen mogelijk is.

In de bedoelde bijlage is, met uitzondering van de in hoofdstuk 3 opgenomen veehouderijbedrijven, de bestaande ammoniakemissie van de agrarische bedrijven voorts met 5% vergroot. Dit betekent dat op een veehouderijbedrijf waar in de bestaande situatie 100 stuks melk- en kalfkoeien worden gehouden een toename van 5 stuks nog mogelijk is. De 5% is in die zin een willekeurige keuze dat hiervoor geen onderbouwing is op te stellen. Vooraf lijkt een toename van meer dan 5% echter

niet wenselijk vanwege de onzekerheden bij het bepalen van de milieueffecten van een toename van de ammoniakemissie<sup>2</sup>.

Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan bepaald dat *'het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning van deze regels kan afwijken en een hogere ammoniakemissie toestaan, onder de voorwaarde dat duidelijk is gemaakt dat er geen sprake is van een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied'*.

4. Verder is het alternatief overeenkomstig het planvoornemen voor dit bestemmingsplan zoals opgenomen in de Kadernota Drechterland Zuid en de nieuwe ontwikkelingen als opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan betreffende de wijzigingsverzoeken.

Het bestemmingsplan sluit met voorgaande uitwerking van alternatief 2B aan op het vereiste zoals bepaald in artikel 19j van de Natuurbeschermingswet. Daarin is namelijk het volgende bepaald:

*Een bestuursorgaan houdt bij het nemen van een besluit tot het vaststellen van een plan dat, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, met uitzondering van de doelstellingen, bedoeld in artikel 10a, derde lid, voor een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, ongeacht de beperkingen die terzake in het wettelijk voorschrift waarop het berust, zijn gesteld, rekening met:*

- a. *de gevolgen die het plan kan hebben voor het gebied, en;*
- b. *het op grond van artikel 19a of artikel 19b voor dat gebied vastgestelde beheerplan voor zover dat betrekking heeft op de instandhoudingsdoelstelling, met uitzondering van de doelstellingen bedoeld in artikel 10a, derde lid.*

In de passende beoordeling, die als hoofdstuk 7 bij het planMER is gevoegd, blijkt dat het bestemmingsplan als gevolg van de hiervoor besproken aanpassing uitvoerbaar is.

---

<sup>2</sup> Uit de omschrijving van Van Jaarsveld van het OPS-Pro-verspreidingsmodel blijkt dat voor een ecosysteem dat verspreid ligt over Nederland de onzekerheid in de resultaten van het model ongeveer 30% is voor NH<sub>x</sub>, waarbij moet worden opgemerkt dat er voor NH<sub>x</sub> vooral sprake is van een onderschatting.

Jaarsveld, J.A., van (2004). The Operational Priority Substances model. Description and validation of OPS-Pro 4.1. RIVM report 500045001/2004. RIVM, Bilthoven, 2004.



# Juridische toelichting

# 7

## 7.1

### **Algemeen**

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridisch systeem en de gelegde bestemmingen en aanduidingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

## 7.2

### **Het juridisch systeem**

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming;
- standaard benamingen van aanduidingen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

## 7.3

### **Algemene begrippen**

In de regels wordt verwezen naar de bestaande situatie. Voor bouwwerken en gebruik is dat de legale situatie op het moment van inwerkingtreding van dit plan. Onder bestaande oppervlakte wordt tevens de ten tijde van het inwerkingtreden van het plan reeds vergunde, maar nog niet gerealiseerde oppervlakte begrepen.

BESTAAND

De bestaande situatie herleidt de gemeente in de eerste plaats uit de gedane inventarisatie. Er is een inventarisatie verricht, waarbij op perceelsniveau is gekeken naar het type bebouwing, de omvang van de bebouwing en de gebruiksvormen. Bovendien beschikt de gemeente over luchtfoto's vanwaar op schaal de bouwwerken, de percelen en de landschapselementen kunnen worden herleid. Daarnaast hanteert de gemeente het bouwvergunningenarchief, waarin alle perceelsgewijze bouwvergunningen zijn opgeslagen. Vanuit die gegevens kunnen bijvoorbeeld de afmetingen van bouwwerken worden bepaald. Ook de WOZ legt jaarlijks de perceelsgegevens vast. Tot slot is er nog het archief van de milieugegevens.

Deze optelsom aan gegevens biedt een volledige en rechtszekere garantie om op een juiste wijze invulling te geven aan het begrip "bestaand".

GOOTHOOGTE In de regels, in het artikel Wijze van meten, is een definitie opgenomen van het begrip "goothoogte van bouwwerken", zoals is voorgeschreven in de SVBP2008. Dat begrip geldt voor de goothoogte van de daken van hoofdgebouwen. Een dakkapel en een dakopbouw worden hieronder niet begrepen, omdat deze worden gezien als een plaatselijke doorbreking van het dakvlak.

ONDERSCHEID HOOFD- EN BIJGEBOUWEN Het onderscheid tussen de woonhuizen, als hoofdgebouwen binnen de woonbestemmingen en bedrijfswoningen enerzijds en de daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds, is uitsluitend gebaseerd op ruimtelijke aspecten, zoals de afmetingen, de situering en de bouwkundige ondergeschiktheid. Vandaar dat de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en overkappingen zijn ondergebracht in de verzamelnaam bijgebouwen. De begripsbepalingen zijn vanuit de ruimtelijke interpretatie opgezet en dienen ook als zodanig te worden gelezen. Bij het bepalen van het onderscheid wordt expliciet niet gekeken naar de functie van de ruimtes, tenzij de regels dat onderscheid in specifieke situaties expliciet vereisen.

AAN-HUIS-VERBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN Bij alle woonfuncties (wonen en wonen bij bedrijvigheid) is de mogelijkheid opgenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. De begripsbepaling in samenhang met een bijlage bij de regels bepaalt de reikwijdte van de functie. Voorts is in de specifieke gebruiksregels de objectieve begrenzing van de functie bepaald, om in ieder geval te waarborgen dat de functie altijd ondergeschikt blijft aan het wonen. Ten behoeve van deze functie mag geen extra bebouwing worden opgericht. De functie moet binnen de bestaande bouwmogelijkheden van de diverse bestemmingen worden uitgeoefend.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING Van belang is de landschappelijke inpassing van gebouwen en de samenhang met het omgevingsbeeld. De nieuwe bebouwing moet zich qua situering en vormgeving inpassen in het bestaande bebouwingsbeeld. Bij nieuwe ontwikkeling mag er geen afbreuk worden gedaan aan de landschappelijke waarden. Hierbij wordt onder meer getoetst aan de Structuurvisie Landschap.

Voor een aantal ontwikkelingen in het plan wordt een beoordeling gevraagd van de Agrarische Beoordelingscommissie, of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijke adviescommissie. (Dit is een externe, niet gemeentelijke commissie die adviseert omtrent agrarische bedrijvigheid.)

AGRARISCHE  
BEOORDELINGSCOMMISSIE

#### 7.4

### **Toelichting op de regels**

In de bestemmingsomschrijving staat beschreven voor welke functie(s) de gronden mogen worden ingericht, gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

BESTEMMINGS-  
OMSCHRIJVING

In de bouwregels is aangegeven welke bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

BOUWREGELS

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen (thans nog niet voorzien), waaruit blijkt dat de bouwregels niet voldoende blijken te zijn.

AFWIJKING VAN DE  
BOUWREGELS MET EEN  
OMGEVINGSVERGUNNING

Het bevoegd gezag, vaak burgemeester en wethouders, kan in deze gevallen een omgevingsvergunning verlenen waarin toestemming wordt gegeven om af te wijken van de bouwregels.

Afwijkingen van de regels met een omgevingsvergunning zijn tevens bedoeld om in specifieke situaties kwaliteit te kunnen garanderen. Van geval tot geval wordt een brede en maatwerkgerichte afweging gemaakt.

Gronden en gebouwen mogen slechts worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Ter verduidelijking zijn waar nodig de gebruiksvormen genoemd die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

Van een aantal gebruiksvormen kan nu nog niet worden gezegd of ze aanvaardbaar zijn of niet. Voor dergelijke gebruiksvormen is een afwijking van de gebruiksregels met een omgevingsvergunning opgenomen. Er zijn ook gebruiksvormen die beleidsmatig wel mogelijk zijn, maar die vanwege een zorgvuldige afweging aangegeven zijn als afwijkingen van de gebruiksregels waarvoor een omgevingsvergunning vereist is. De omgevingsvergunning waarin toestemming wordt gegeven om af te wijken van de regels, wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van waarden en functies in de bestemmingen.

AFWIJKING VAN DE  
GEBRUIKSREGELS MET EEN  
OMGEVINGSVERGUNNING

Nadat deze omgevingsvergunning is verleend, zijn de bouwregels die bij de betreffende bestemming horen van overeenkomstige toepassing.

Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt een plicht van een omgevingsvergunning. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, vaak burgemeester en wethouders, is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats. Als het gaat om activiteiten die behoren tot het normale onderhoud en/of beheer of het normaal agrarisch gebruik,

OMGEVINGSVERGUNNING VOOR  
HET UITVOEREN VAN WERKEN  
EN WERKZAAMHEDEN

is geen omgevingsvergunning vereist. Bij de toelaatbaarheid van activiteiten wordt met name gewicht toegekend aan de afweging in relatie tot de ruimtelijke situatie en de landschappelijke waarden/inpassing.

Een algemene toestemming (waarbij meerdere werkzaamheden onder worden gebracht in één vergunning) kan worden verleend, als de plannen passen binnen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Alle werken en werkzaamheden kunnen dan in een keer worden toegestaan en voor afzonderlijke gevallen is geen vergunning meer nodig.

WIJZIGINGS-  
BEVOEGDHEDEN

Het plan bevat voor een aantal gevallen mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen binnen de in de regels zelf aangegeven grenzen. Voor zover het een wijziging binnen de bestemming zelf betreft, bijvoorbeeld het verwijderen van een aanduiding, staat deze in het betreffende artikel genoemd. Voor zover het een wijziging naar een andere bestemming betreft, kan deze in het betreffende artikel zijn opgenomen of in een algemeen artikel.

NADERE EISEN

In de nadere eisen wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders, na afweging van een aantal criteria, nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing. De eisen kunnen echter alleen gesteld worden wanneer er ten aanzien van de plaats en de afmetingen van de bebouwing reeds een hoofdeis is opgenomen binnen de bestemming.

OVERGANGSBEPALING

Het overgangsrecht is gericht op bouwwerken die legaal, dat wil zeggen met vergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar dat nu, vanwege een bestemmings- of beleidswijziging in strijd is met het bestemmingsplan. Ter borging van de rechtszekerheid, worden deze onder het overgangsrecht gebracht. Tevens worden die situaties, waarbij reeds tientallen jaren aanwezige bouwwerken, die niet met een vergunning zijn gebouwd, of langdurig gebruik dat niet is toegestaan, met het overgangsrecht beschermd. Het overgangsrecht is er in deze situatie op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming en regels.

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

## 7.5

### **G e b i e d s b e s t e m m i n g e n**

GEBIEDSBESTEMMINGEN

De gebiedsbestemmingen zijn in hoofdzaak onbebouwde bestemmingen met een hoofdfunctie in het buitengebied: 'Agrarisch', 'Bos', 'Natuur', 'Water' en 'Water - Natuur'. De gebiedsbestemmingen zijn vrij globaal van karakter, wat de flexibiliteit van het plan ten goede komt.



### **Agrarische bestemming**

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' hebben als hoofdfunctie de uitoefening van de agrarische functie. Binnen de bestemming zijn randvoorwaarden opgenomen die zich richten op de landschappelijke waarden in het gebied. De beschrijving van het landschap is in paragraaf 2.1 gegeven. Het agrarisch gebied kan in het algemeen omschreven worden als grootschalig open.

In het gebied worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de landbouwfunctie op bedrijfseconomische grondslag. De bescherming van het landschap is in beginsel ondergeschikt aan het agrarisch gebruik, met uitzondering van een aantal specifieke landschappelijke waarden.

Voor een aantal werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig, dit om structurele veranderingen van het landschap te voorkomen dan wel structurele ingrepen in het landschap af te kunnen wegen zoals ophogen van gronden en het graven van sloten.

Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor de agrarische bedrijven. De agrarische bouwvlakken zijn toegekend op basis van de bestaande situatie die is geïnventariseerd en die vanaf de recente luchtfoto's is bekeken. Voor alle agrarische bedrijven geldt in beginsel een oppervlakte van 1,0 hectare bij recht. Bij bedrijven die al groter zijn dan 1 hectare is maatwerk geleverd, dat is gebaseerd op de bestaande vergunde situatie. Het bouwvlak mag volledig worden benut voor bebouwing en alle bijbehorende activiteiten die gerelateerd zijn aan het agrarisch bedrijf, zoals de stalling van voertuigen en kuil- en mestopslag. De bestaande bouwwerken buiten het bouwperceel zijn aangeduid. Voor de verschillende typen zoals een veldschuur of een loods zijn verschillende aanduidingen opgenomen, omdat ze verschillen qua oppervlakte. De definities bepalen de aard van de bebouwing in planologische zin.

Als een kas geen glazen of lichtdoorlatende wanden heeft, is het in planologische zin geen kas, maar een bedrijfsgebouw of een schuurkas.

Wanneer er behoefte is aan een groter bouwvlak, dan bieden de regels daarin mogelijkheden. Vergroting van het bouwvlak is onder voorwaarden mogelijk naar 2 hectare met een wijziging.

Wanneer er binnen de ruimte van 1 hectare mogelijkheden bestaan, maar bedrijfslogistiek komt de bouw buiten het gegeven bouwvlak beter uit, dan bestaat de mogelijkheid om het bouwvlak, bij gelijkblijvende omvang op de gewenste situatie aan te passen.

Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup>. Daar waar in de bestaande situatie reeds twee of drie bedrijfswoningen aanwezig zijn of helemaal geen bedrijfswoning aanwezig is, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen.

Erf- en terreinafscheidingen mogen alleen binnen de bouwvlakken die op de verbeelding zijn aangeduid, achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel de bedrijfsgebouwen, maximaal 2 meter hoog zijn. Buiten de bouwvlakken en voor de voorgevels binnen de bouwpercelen mogen ze maximaal 1 meter hoog zijn.

AGRARISCH BOUWVLAK

BEDRIJFSWONINGEN

In de regels zijn zowel afwijkingen van de bouwregels als van de gebruiksregels opgenomen.

In de bijlage bij de regels zijn allerhande vormen van bedrijvigheid genoemd, die als ondergeschikte tweede tak bij een agrarisch bedrijf uitgeoefend kunnen worden na het verlenen van een omgevingsvergunning. In veel gevallen zijn beperkende bepalingen opgenomen om zodoende de ondergeschiktheid ten opzichte van de agrarische activiteiten te benadrukken.

Indien de noodzakelijkheid van bedrijfsuitbreiding kan worden aangetoond, is vergroting van het bouwvlak naar 2 hectare bij wijziging mogelijk. Voorwaarde hierbij is onder meer dat met de vormgeving van het aaneengesloten bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur.

Nieuwvestiging van een volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderijbedrijf, is onder voorwaarden toegestaan na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Hierbij moet worden aangetoond dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf of dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardig bedrijf zal uitgroeien. Daarbij zal met de vormgeving en de inrichting van het bouwperceel aansluiting gezocht moeten worden bij de historisch gegroeide landschappelijke structuur. Een bedrijfswoning mag pas worden gebouwd als er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en er minimaal 1.000 m<sup>3</sup> aan bedrijfsgebouwen zijn gerealiseerd. Zolang er nog geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, wordt geen bedrijfswoning toegestaan. De volwaardigheid wordt beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie, of een daaraan gelijk te stellen onafhankelijke en deskundige adviespartner.

Ten behoeve van een functieverandering op een agrarische bouwvlak zijn de volgende wijzigingen opgenomen. Het agrarische bouwvlak kan worden gewijzigd ten behoeve van een woonfunctie of ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid. De criteria in de wijzigingsbevoegdheden zijn afgestemd op het specifieke beleid dat voor deze functieveranderingen is geschreven. Ook zijn er voorwaarden opgenomen ten behoeve van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

#### **Bosbestemming**

Aan de aaneengesloten bosgebieden is de bestemming 'Bos' gegeven. Binnen de bestemming wordt het beeld bepaald door de aanwezigheid van opgaande beplanting. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 5 meter toegestaan. Binnen de gebieden is ook recreatief medegebruik toegestaan.

#### **Natuurbestemming**

De in het plangebied aanwezige natuurgebiedjes hebben de bestemming 'Natuur' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de daar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurweten-

schappelijke, landschappelijke of indien aanwezig, cultuurhistorische waarden. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

### **Waterbestemmingen**

De bestemming 'Water' is gelegd op de bestaande hoofdwatgangen. De bijbehorende kaden, dijken en oeverstroken zijn ook als zodanig bestemd. Op deze gronden mogen geen bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

WATER

Het deel van het Markermeer dat in het plangebied ligt, heeft de bestemming 'Water - Natuur' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de voor de Noord-Hollandse Markermeerkust specifieke natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming valt ook de vluchthaven bij Wijdenes. Hiervoor is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

WATER - NATUUR

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

## **7.6**

### **Overige bestemmingen**

Naast de gebiedsbestemmingen zijn er in het gebied Drechterland Zuid ook nog andere bestemmingen. Deze bestemmingen worden in deze paragraaf beschreven.

#### **Agrarische bestemmingen**

De bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant' ziet op verschillende agrarisch aanverwante bedrijven in het plangebied. Onder meer opslagbedrijven voor bloembollen vallen binnen deze bestemming.

AGRARISCH -  
AGRARISCH AANVERWANT

De bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' ziet toe op een regeling voor de gebruikgerichte paardenhouderijen. Hier geeft met name de begripsbepaling invulling aan de functie van de bestemming. Binnen deze paardenhouderijen zijn expliciet manegeactiviteiten uitgesloten. Daar waar dit mogelijk is hebben de paardenhouderijen in beginsel een bouwvlak van 1 hectare vergelijkbaar met de agrarische bedrijven. Deze keus is gemaakt vanwege de verbondenheid met het agrarisch gebied en omdat op deze bedrijven veelal ook gebruik van agrarische gronden plaatsheeft, waardoor de ruimtebehoefte vergelijkbaar is met die van agrarische bedrijven.

AGRARISCH -  
PAARDENHOUDERIJ

De in het plangebied aanwezige zaadveredelingsbedrijven hebben deze bestemming gekregen omdat dit een vorm van specifieke bedrijvigheid betreft. Hier gelden in beginsel dezelfde (bouw)regels als voor andere agrarische bedrijven.

AGRARISCH -  
ZAADVEREDELINGSBEDRIJF

## **Bedrijfsbestemmingen**

BEDRIJF Onder de bestemming 'Bedrijf' vallen de niet-agrarische bedrijven. Het gaat om bestaande legale bedrijven. In beginsel zijn de bedrijven bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige bedrijf. De bestemming biedt de bedrijven enige uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen deze bestemming zijn de bedrijfssoorten toegestaan die zijn genoemd in bijlage 2 van de regels onder de categorieën 1 en 2 van de VNG-Bedrijvenlijst. Dat zijn lichte vormen van bedrijvigheid die, op basis van een specifieke, aan dit plan toegevoegde bedrijvenlijst, algemeen passend en aanvaardbaar worden geacht voor de vestiging in het plangebied.

Met een omgevingsvergunning waarin toestemming wordt gegeven om af te wijken van de regels, zijn ook bedrijven toegestaan die naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in bijlage 2 genoemde bedrijven, mits het niet gaat om geluidzoneringsplichtige bedrijven, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven. Dit kan gelden voor nieuwe bedrijvigheid, die niet als zodanig in de lijst is genoemd, of zwaardere bedrijvigheid, die qua omvang zodanig gering is, dat sprake is van vergelijkbaarheid met een lichtere vorm van bedrijvigheid.

De bestaande zwaardere bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding. Wanneer er een (gedeeltelijke) bedrijfsverplaatsing of beëindiging van een dergelijk bedrijf aan de orde is, dan is op de betreffende locatie alleen eenzelfde soort bedrijf of een bedrijf uit categorie 1 en 2 mogelijk. Per bedrijf is rekening gehouden met een bijbehorende bedrijfswoning.

BEDRIJF -  
AGRARISCH LOONBEDRIJF

De bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' komt enkele malen voor in het buitengebied. Het betreft hier loonbedrijven, al dan niet gecombineerd met agrarische activiteiten en grondverzetwerkzaamheden. De bedrijven hebben bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsfunctie. Bij het bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan, inclusief bijbehorende bijgebouwen. Voor de maatvoering van de verschillende gebouwen is in de regels een bouwschema opgenomen. Bij beëindiging kan hier bij wijziging een woonfunctie worden gevestigd, alsmede kan op dit perceel een nieuw agrarisch bedrijf worden begonnen, voor zover de milieuwetgeving dit mogelijk maakt.

BEDRIJF - MOLEN

De twee molens die in het plangebied voorkomen zijn bedrijfsmatig in gebruik. Om te voorkomen dat allerlei verschillende bedrijfsvormen binnen de molen worden gevestigd is een specifieke bestemming 'Bedrijf - Molen' opgenomen. Bij de molen is een bedrijfswoning toegestaan.

BEDRIJF - NUTSVOORZIENING

De bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' ziet op gemalen en transformatorgebouwen die groter zijn dan de vergunningsvrije bouwwerken.

Op het bedrijventerrein Zuiderkogge zijn bedrijven toegestaan tot de categorie 4.2 uit bijlage 2 bij de regels. De zonering van de categorisering van bedrijven in het voorheen geldende plan is zoveel mogelijk overgenomen. De bestaande bedrijfswoningen hebben een aanduiding op de verbeelding gekregen. Voor het overige zijn nieuwe bedrijfswoningen op het bedrijventerrein niet toegestaan.

BEDRIJVENTERREIN

#### **Detailhandelsbestemming**

De in het plangebied aanwezige winkels hebben de bestemming 'Detailhandel' gekregen. Bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming toegestaan. Het plan biedt geen ruimte voor uitbreiding van het aantal detailhandelsbedrijven.

DETAILHANDEL

#### **Dienstverleningsbestemming**

In het plangebied komt een aantal dienstverlenende bedrijven voor. Die hebben de bestemming 'Dienstverlening' gekregen. De bestemming komt in grote lijnen overeen met de bestemming 'Detailhandel'.

DIENSTVERLENING

#### **Groenbestemming**

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming 'Groen'. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en waar niet gebouwd mag worden. Ook stroken die een bufferfunctie of afschermdende functie vervullen zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen toegestaan. In Schellinkhout zijn een pannaveldje en een skateboardbaan aanwezig. Deze hebben een aparte aanduiding gekregen op de verbeelding.

GROEN

#### **Horecabestemming**

De in Drechterland Zuid aanwezige horeca valt onder de bestemming 'Horeca'. Het betreft de lichtere vormen van horeca. Uitgesloten zijn bijvoorbeeld discotheken, bar/dancings en speelautomatenhallen. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij omzetting naar 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' mogelijk is. De voorwaarden hiervoor zijn in de regels opgenomen.

HORECA

#### **Kantoorbestemming**

Voor de bestaande kantoorlocaties is de bestemming 'Kantoor' opgenomen. Bij een kantoor is een bedrijfswoning toegestaan. Via een wijziging is het mogelijk de bestemming om te zetten naar 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2'.

KANTOOR

#### **Maatschappelijke bestemmingen**

De bestemming 'Maatschappelijk' heeft betrekking op de maatschappelijke voorzieningen in het plangebied. De meeste maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd in de kernen. Binnen de bestemming is om die reden uitwisseling mogelijk met andere functies. Horeca is in ondergeschikte mate mogelijk.

MAATSCHAPPELIJK

Enkele situaties zijn te specifiek om onder de algemene bestemming 'Maatschappelijk' te brengen:

- 'Maatschappelijk - Begraafplaats'.
- 'Maatschappelijk - Zorgboerderij'.

Bij de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' is ook grondgebonden agrarisch gebruik is toegestaan.

Specifiek voor de St. Martinuskerk in Schellinkhout is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging van de bestemming in logies/horeca.

### **Recreatiebestemmingen**

RECREATIE

De uiteenlopende recreatieve bestemmingen in het plangebied hebben de bestemming 'Recreatie' gekregen. Er is wel een onderscheid in gemaakt. De volgende bestemmingen zijn opgenomen:

- 'Recreatie - Dagrecreatie'.
- 'Recreatie - De Witte Hoeve'.
- 'Recreatie - Voet- en fietspad'.
- 'Recreatie - Verblijfsrecreatie'.

De bestemming 'Recreatie - De Witte Hoeve' is specifiek voor de recreatiewoningen in het park De Witte Hoeve in Schellinkhout. Het verschil met de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' is, dat hier permanente bewoning wél is toegestaan voor alle woningen.

Daarnaast is binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ook kamperen toegestaan.

De andere drie recreatieve bestemmingen spreken voor zich.

### **Sportbestemming**

SPORT

De bestemming 'Sport' ligt op de sportlocaties in het plangebied. Door de verschillende ruimtelijke invloeden en aard van de activiteiten zijn de functies specifiek bestemd. De bestaande bebouwing is vastgelegd en er is geen omzetting naar andere sportfuncties mogelijk.

- 'Sport': binnen deze bestemming vallen de in het plangebied aanwezige natuurijsbaan en het openlucht zwembad.
- 'Sport - Golfbaan': voor het golfterrein is met een bouwvlak aangegeven waar bebouwing gerealiseerd mag worden.
- 'Sport - Manege': de manege in Venhuizen heeft deze bestemming gekregen.
- 'Sport - Sportvelden': ook voor de sportvelden geldt dat is aangegeven waar bebouwing gerealiseerd mag worden. Binnen het plangebied zijn verschillende vormen van sportvelden aanwezig, voetbalvelden, tennisbanen, en dergelijke.

### **Tuinbestemmingen**

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin - 1' opgenomen. Daarachter begint het bij het woonhuis behorende erf, waarbinnen erfbebouwing mogelijk is. In hoeksituaties wordt in sommige gevallen ook op de naar de weg gekeerde zijkant van het bouwperceel de bestemming 'Tuin - 1' gelegd. Dit is gedaan in gevallen waarin het noodzakelijk wordt geacht om een goede scheiding tussen private en publieke ruimte te krijgen.

TUIN - 1

In Drechterland Zuid komen veel grote woonpercelen voor. Omdat het niet wenselijk is dat deze volledig bebouwd worden is aan de achterste delen van deze percelen de bestemming 'Tuin - 2' gegeven. Binnen deze bestemming is de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan. Er mag dus niets nieuws bijgebouwd worden. In de bestemming is ook een kleinschalige camping en een caravanstalling aanwezig. Deze zijn op de verbeelding aangeduid.

TUIN - 2

### **Verkeersbestemmingen**

Onder de bestemming 'Verkeer' zijn de bestaande openbare wegen in het plangebied gebracht. Het zijn wegen waar de doorgaande verkeersfunctie voorop staat. Bruggen, dammen of duikers, sloten, bermen en beplanting vallen ook onder deze bestemming. Standplaatsen die kleiner zijn dan 10 m<sup>2</sup>, zijn mogelijk. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld zodat er een verkeersveilige situatie ontstaat. Het buitendijks parkeerterrein bij het strandje van Schellinkhout is als zodanig op de verbeelding aangeduid.

VERKEER

Naast de bestemming 'Verkeer' is tevens de bestemming 'Verkeer - Verblijf' opgenomen. Deze wegen betreffen met name de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer. Deze bestemming komt voornamelijk voor in de kernen.

VERKEER - VERBLIJF

### **Woonbestemmingen**

De woonbestemmingen hebben betrekking op de bestaande woonhuizen met hun aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bijbehorende achtertuinen, -erven en -terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht.

WONEN

Binnen de bebouwingsbepalingen voor deze bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen en bijgebouwen anderzijds, welke gezamenlijk ondergebracht zijn onder de noemer bijgebouw. Het hoofdgebouw is het belangrijkste bouwwerk op het perceel, niet alleen qua bestemming maar ook qua bouwmassa.

Daarnaast worden bijgebouwen gezien als bouwwerken die ruimtelijk ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw kan in die zin zowel vrijstaand als aangebouwd worden gerealiseerd.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: een (vrij) beroep of bedrijf dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten. De vestiging van een aan-huis-verbonden beroep of een anderszins toegestane bedrijfs-

functie zal, naast de kwantitatieve bepalingen, tevens moeten voldoen aan de volgende kwalitatieve criteria:

- Er mag geen aantasting plaatsvinden van de uitstraling van het gebruik van het perceel voor het wonen.
- Er mag geen afbreuk worden gedaan aan het woonkarakter van het perceel dan wel de directe (woon)omgeving.
- Uitoefening mag alleen plaatsvinden door de bewoner van de woning.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen erf aanwezig te zijn.
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredig verkeers- en/of publieks-aantrekkende functie.

Specifiek voor webwinkels in woningen geldt dat er geen sprake mag zijn van een afhaalpunt.

De bestemming 'Wonen' is opgesplitst in een aantal bestemmingen, waarbij onderscheid is gemaakt tussen wonen in een kern, in een lint, in een stolp en in een woongebouw en in een woonwagen. In de regels zijn de voorwaarden per bestemming opgenomen.

WONEN - 1

De bestemming 'Wonen - 1' komt (voornamelijk) voor binnen de kernen. Het hoofdgebouw moet gerealiseerd worden binnen het bouwvlak en bestaat uit één bouwlaag met kap. Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden, tenzij anders aangegeven.

Gezien het bestaande stedenbouwkundige karakter van de wijken is een regeling opgenomen die ziet op het behoud van het huidige karakter van het bebouwingsbeeld. Daar waar nu een rijtje van vier hoofdgebouwen aaneengebouwd aanwezig is, wil de gemeente voorkomen dat bij afbraak bijvoorbeeld twee vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd. Dit zou een ongewenste aantasting van het bestaande bebouwingsbeeld veroorzaken.

Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 100 m<sup>2</sup>. De specifieke bijgebouwenregeling is afgestemd op daartoe specifiek vastgesteld beleid.

WONEN - 2

De bestemming 'Wonen - 2' komt, evenals 'Wonen - 1', (voornamelijk) voor binnen de kernen. Het hoofdgebouw moet gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Anders dan bij 'Wonen - 1' is binnen deze bestemming sprake van twee bouwlagen met kap. Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden, tenzij anders aangegeven. Hiervoor geldt hetzelfde als gesteld bij 'Wonen - 1'.

Voor bijgebouwen geldt eveneens hetzelfde als hiervoor onder 'Wonen - 1' is aangegeven.

WONEN - LINT 1

De woonhuizen in het lint hebben de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' gekregen.

Binnen de bestemming 'Wonen - Lint 1' geldt dat het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap. Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden.



Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 150 m<sup>2</sup>. De specifieke bijgebouwenregeling is ook hier afgestemd op daartoe specifiek vastgesteld beleid. Als de bestaande omvang van het bijgebouw al groter is dan de genoemde, wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Daarnaast is een saneringsregeling opgenomen die het mogelijk maakt om overtollige (landschapsontsierende) bijgebouwen af te breken.

Ter compensatie en stimulering van de afbraak mag een groter bijgebouw dan de hiervoor genoemde oppervlakte teruggebouwd worden. In de regels zijn hiervoor de randvoorwaarden opgenomen. Hiertoe is een afwijking van de regels opgenomen. De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend ter compensatie van de afbraak van bestaande binnen het bestemmingsvlak aanwezige of bij het bestemmingsvlak behorende bijgebouwen, veelal voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Binnen de bestemming 'Wonen - Lint 2' geldt dat het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden binnen het bouwvlak. Het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen met kap. Per bestemmingsvlak mag één vrijstaand woonhuis gerealiseerd worden.

WONEN - LINT 2

Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 150 m<sup>2</sup>. De specifieke bijgebouwenregeling is ook hier afgestemd op daartoe specifiek vastgesteld beleid. Als de bestaande omvang van het bijgebouw al groter is dan de genoemde, wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

Daarnaast is dezelfde saneringsregeling opgenomen als onder 'Wonen - Lint 1'.

De karakteristieke stolpen met een woonbestemming zijn onder de bestemming 'Wonen - Stulp' gebracht. In veel gevallen is de oppervlakte van deze woonhuizen groter dan binnen de bestemming 'Wonen - 1 of 2' of 'Wonen - Lint 1 of 2'. De karakteristieke hoofdvorm is vastgelegd door middel van een bouwvlak en specifieke bouwregels. Voor bijgebouwen geldt een maximale maat van 150 m<sup>2</sup>.

WONEN - STOLP

Splitsing van deze panden is mogelijk tot maximaal twee woningen. Daarnaast is de saneringsregeling opgenomen die ook is opgenomen in de wonen-lintbestemmingen. Bij een oppervlakte boven de 1.000 m<sup>2</sup> kan met een wijzigingsbevoegdheid gebruik gemaakt worden van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Ter compensatie mag een woonhuis gebouwd worden in het bestaande bebouwingslint.

Om te voorzien in de mogelijkheid dat een stulp met een woonbestemming opnieuw gebruikt gaat worden als agrarisch bedrijf, kan de bestemming gewijzigd worden in de van toepassing zijnde gebiedsbestemming. Voor het toekennen van het agrarisch bouwperceel gelden dezelfde criteria als bij nieuwe agrarische bouwpercelen binnen de agrarische bestemming. De wijziging kan ook worden toegepast wanneer een woonhuis wordt afgebroken en de gronden een agrarische functie krijgen.

Er komen ook nog enkele stolpen voor binnen andere bestemmingen. Deze stolpen hebben dezelfde bouwregels gekregen als deze woonbestemming. Daarmee is de regeling voor cultuurhistorisch waardevolle stolpen in het gehele plan identiek.

WONEN - WOONGEBOUW

Voor woningen in gestapelde vorm is een aparte bestemming 'Wonen - Woongebouw' opgenomen. Het gaat om complexgewijze woonbebouwing: woongebouwen waar veelal sprake is van meerdere wooneenheden, meestal gestapeld.

Wel gaat het hierbij om zelfstandige woningen. De bestemming is afgestemd op de specifieke hoofdvorm. Er is ruimte voor (collectieve) bergingen, waar dit ruimtelijk passend is.

WONEN -  
WOONWAGENSTANDPLAATS

Deze bestemming is opgenomen voor de in Drechterland Zuid aanwezige woonwagens. Hiervoor geldt dat de woonwagens uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden geplaatst. Voor bijgebouwen is een regeling opgenomen.

## 7.7

### Dubbelbestemmingen

WAARDE - ARCHEOLOGIE

Een drietal verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' met een eigen archeologisch beschermingsregime zijn opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. De dubbelbestemming ziet toe op archeologisch onderzoek bij diverse bodemingrepen.

Voor 'Waarde - Archeologie 1' geldt de verplichting tot archeologisch onderzoek bij alle bodemroering dieper dan 40 cm, voor 'Waarde - Archeologie 2' bij bodemroering groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm en voor 'Waarde - Archeologie 3' bij bodemroering groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm.

WATERSTAAT -  
WATERKERING

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen om de waterwerken die in het bestemmingsplan aanwezig zijn te beschermen.

## 7.8

### Algemene aanduidingsregels

GELUIDZONE - INDUSTRIE

De gronden ter plaatse van de aanduiding "geluidzone - industrie" zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op geluidsgevoelige objecten, veroorzaakt door het industrieterrein Hoorn 80 (zie ook paragraaf 5.1.1).

KWALITEITZONE

De gronden ter plaatse van de aanduiding "kwaliteitszone" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke waarden, wat onder meer inhoudt dat het belangrijk is dat in het gebied tussen de linten, in de directe omgeving van de dijk, geen ontwikkelingen op grote schaal plaatsvinden.

VEILIGHEIDZONE - LPG

De aanduiding "veiligheidszone - lpg" ligt op de gronden nabij het tankstation met LPG in Venhuizen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van het tankstation.

De molenbeschermingszone is opgenomen rond de twee molens die in het plangebied aanwezig zijn. Het betreft een zone die ervoor zorgt dat een optimale windvang voor de molen aanwezig blijft. Dit houdt in dat er eisen worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken en beplanting.

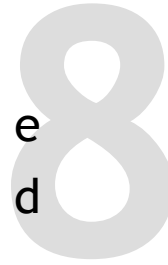
VRIJWARINGSZONE -  
MOLENBIOTOOP

De aanduiding “weidevogelleefgebied” ligt op de door de provincie aangewezen weidevogelleefgebieden. Deze aanduiding is opgenomen om deze gebieden te beschermen en te behouden.

WEIDVOGELLEEFGEBIED



# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voor-nemen van de gemeente Drechterland om voor de gronden binnen het plangebied een nieuw bestemmingsplan op te stellen. De noodzakelijke kosten voor het voorliggende bestemmingsplan met inbegrip van de noodzakelijke onder-zoeken worden door de gemeente gedragen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad bij het vaststellen van een (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een zogenoemd exploitatieplan vaststellen. Het voorliggende bestemmingsplan is vooral een beheerplan. Dit is geen (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Bro. Op grond van het be-stemmingsplan worden echter ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Wanneer het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is op grond van arti-kel 6.12, lid 2 van de Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet nood-zakelijk.

Wanneer een ontwikkeling die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, als (bouw)plan op grond van artikel 6.2.1 van het Bro moet worden aangeduid is tussen de gemeente Drechterland en de verzoeker een zogenoemde anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is, op grond van ar-tikel 6.12 en verder van de Wro, bepaald dat de kosten vanwege het (bouw)-plan door de verzoeker worden gedragen.

Door de herziening van het geldende bestemmingsplan, bestaat de kans dat door eigenaren van de gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoet-koming in de planschade wordt ingediend. Zoals opgemerkt is het voorliggende bestemmingsplan vooral een beheerplan. Dat door eigenaren van gronden in het plangebied een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt inge-diend wordt niet verwacht. De mogelijke kosten die samenhangen met de te-gemoetkoming in de planschade bij de ontwikkelingen die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, worden door de ver-zoeker gedragen. Hiervoor is tussen de gemeente Drechterland en de verzoer-ker een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. Een exploitatieplan op grond van de Wro is niet noodzakelijk. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

# Overleg en inspraak



## 9.1

### **Overleg en inspraak**

De in het kader van dit bestemmingsplan op het voorontwerp ontvangen overleg- en inspraakreacties zijn in een afzonderlijk document behandeld en van een beantwoording voorzien. Dit betreft de “Reactienota op het voorontwerp bestemmingsplan Drechterland Zuid” d.d. 7 februari 2013. Deze reactienota is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

BIJLAGE:  
REACTIENOTA

Diverse ontvangen overleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassingen aan het plan. Dit betreft zowel aanpassingen aan de toelichting, regels als aan de verbeelding. Dit is in de reactienota nader omschreven.

RESULTAAT VAN  
OVERLEG EN INSpraak

Daarnaast zijn verschillende ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd. Dit is tevens in de reactienota aangegeven.

AMBTELIJKE  
WIJZIGINGEN

## 9.2

### **Tervisielegging ontwerp**

Op grond van de Wro wordt dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. In deze periode van terinzagelegging kan door iedereen een zienswijze worden ingediend.

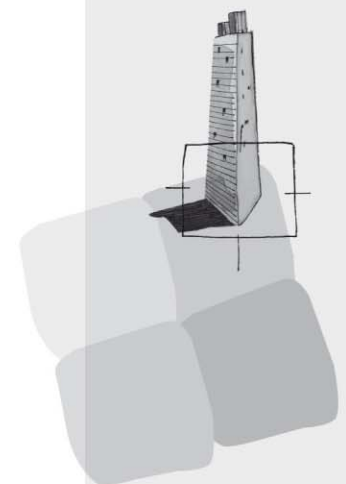
# Colofon

Opdrachtgever  
Gemeente Drechterland

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
076.00.00.42.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden  
T 058 215 25 15  
F 058 215 91 98  
E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort