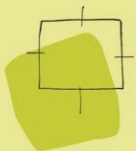


**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Bedrijfsuitbreiding Markerwaardweg 8 /**  
**Westerkerkweg 54 te Venhuizen**



**BügelHajema**

Plek voor ideeën

**Ruimtelijke onderbouwing**  
**Bedrijfsuitbreiding Markerwaardweg 8 /**  
**Westerkerkweg 54 te Venhuizen**

Inhoud

---

Rapport + bijlagen

27 januari 2015  
Projectnummer 076.11.08.01.01.00



Ideeën voor een plek

# Overzichtskaart



# Inhoudsopgave

|          |                              |           |
|----------|------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>             | <b>5</b>  |
| 1.1      | Plangebied                   | 5         |
| 1.2      | Juridisch-planologisch kader | 6         |
| 1.3      | Gemeentelijke medewerking    | 7         |
| 1.4      | Leeswijzer                   | 8         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>      | <b>9</b>  |
| 2.1      | Bestaande situatie           | 9         |
| 2.1.1    | Bedrijfsprofiel              | 9         |
| 2.1.2    | Plangebied en omgeving       | 11        |
| 2.2      | Toekomstige situatie         | 12        |
| 2.2.1    | Bebouwing                    | 12        |
| 2.2.2    | Ontsluiting en parkeren      | 13        |
| 2.3      | Nut en noodzaak              | 13        |
| 2.4      | Beeldkwaliteitsrichtlijnen   | 14        |
| 2.5      | Beleidskader Rijksbeleid     | 19        |
| 2.6      | Provinciaal beleid           | 20        |
| 2.7      | Gemeentelijk beleid          | 24        |
| 2.8      | Conclusie                    | 27        |
| <b>3</b> | <b>Omgevingsaspecten</b>     | <b>29</b> |
| 3.1      | Bodemkwaliteit               | 29        |
| 3.2      | Bedrijven en milieuzonering  | 30        |
| 3.3      | Geluidhinder                 | 31        |
| 3.4      | Luchtkwaliteit               | 32        |
| 3.5      | Externe veiligheid           | 35        |
| 3.6      | Ecologie                     | 36        |
| 3.7      | Water                        | 40        |
| 3.8      | Erfgoed                      | 42        |
| 3.8.1    | Archeologie                  | 42        |
| 3.8.2    | Cultuurhistorie              | 43        |
| 3.9      | Overig                       | 44        |
| 3.9.1    | Stiltegebied                 | 44        |
| 3.9.2    | Kabels en leidingen          | 45        |
| 3.9.3    | Vormvrije m.e.r.-beoordeling | 45        |



|          |                                  |    |
|----------|----------------------------------|----|
| <b>4</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | 47 |
| 4.1      | Economische uitvoerbaarheid      | 47 |
| 4.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 48 |
| 4.2.1    | Procedure om omgevingsvergunning | 48 |
| 4.2.2    | Vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro  | 49 |
| 4.2.3    | Tervisielegging ontwerp          | 49 |

## **Bijlagen**



ge volkstuinjes en aan de westzijde door het naastgelegen glastuinbouwbedrijf.

Planvoornemen Het planvoornemen is om het bestaande bedrijfsperceel en bouwvlak in noordelijke richting uit te breiden en een nieuwe bedrijfshal van 5.000 m<sup>2</sup> op de achterliggende agrarische gronden op te richten.

## 1.2

### Juridisch-planologisch kader

STRIJDIGHEID MET GEL-  
DEND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Drechterland Zuid”, dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van Drechterland is vastgesteld. In dit bestemmingsplan hebben de gronden waarop de bedrijfsuitbreiding is voorzien de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch aanverwant’ (A-AA in figuur 2). Deze gronden zijn bestemd voor “bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven waaronder de op- en afslag van agrarische producten (...) al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering”.



Figuur 2. Kaartfragment geldend bestemmingsplan

Tevens geldt een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ waarmee een archeologische beschermingsregeling in het plangebied is getroffen. Daarnaast is sprake van een functieaanduiding “specifieke vorm van agrarische - tijdelijke accommodatie” (sa-ta in figuur 2) waarmee een tent als professionele opslagloods in het plangebied ter plaatse van de aanduiding voor een gedeelte van het jaar kan worden geplaatst. Deze mogelijkheid komt voort uit een eerder op 24 januari 2011 door de raad vastgesteld bestemmingsplan voor het perceel die vervolgens in het nieuwere bestemmingsplan “Drechterland Zuid” is vertaald.

De tijdelijke tent in het plangebied blijkt thans niet als volwaardig alternatief voor het tekort aan bedrijfsruimte te kunnen dienen. Daarom is er de behoefte ontstaan om toch een permanente uitbreiding te realiseren om de groei van het bedrijf te continueren. De gewenste uitbreiding is voorzien buiten het bestaande bebouwingsvlak waardoor het planvoornemen in strijd is met het gestelde in artikel 4.2.1, onder c van de regels van het geldende bestemmingsplan. Hierin is bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

De tijdelijke tent is geregeld, maar deze regeling is vanwege het permanente karakter van het planvoornemen niet afdoende. De voorziene ontwikkeling is derhalve niet mogelijk binnen de geldende bouw- en gebruiksregels. Dit betekent dat op grond van het geldende bestemmingsplan de juiste planologisch-juridische mogelijkheden ontbreken om tot realisatie van het planvoornemen te kunnen komen. Er moet dan ook een ruimtelijke procedure worden doorlopen om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan.

### **1.3**

#### **Gemeentelijke medewerking**

Op 29 augustus 2013 is de gemeente om medewerking verzocht voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. De gemeente heeft per brief, verzonden d.d. 16 oktober 2014, aangegeven - na een nadere afweging - positief tegenover het ingekomen verzoek te staan.

Het plan kan mogelijk worden gemaakt door het volgen van een procedure art. 2.12, onder 1, lid a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met een dergelijke procedure wordt omgevingsvergunning verleend door af te wijken van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een geldend bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan hangt samen met overige omgevingsvergunningen, zoals voor het bouwen of de aanleg van een werk, geen bouwwerken, zijnde. Er is sprake van één omgevingsvergunning die het kader biedt voor de gehele ontwikkeling van het planvoornemen.

RUIMTELIJKE PROCEDURE  
ART. 2.12, ONDER 1, LID  
A, SUB 3 WABO

Een omgevingsvergunning moet samengaan met een goede ruimtelijke onderbouwing (2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo) waarin is uiteengezet of er vanwege het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend document voorziet hierin door de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te verantwoorden. De omgevingsvergunning bestaat verder uit een verbeelding die het mogelijk maakt om in een digitale omgeving de plannen weer te geven en de locatie (geometrische plaatsbepaling) vast te leggen.

GOEDE RUIMTELIJKE  
ONDERBOUWING

## **1.4**

### **Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een beschrijving van het planvoornemen gegeven. Hierbij is ingegaan op de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied en de functionele dan wel ruimtelijke aspecten die daarmee samengaan. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. Hoofdstuk 4 betreft het onderzoek naar de omgevingsaspecten; de diverse op het planvoornemen van toepassing zijnde planologische en milieukundige randvoorwaarden. Ten slotte komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Hierbij is tevens ingegaan op de procedure om omgevingsvergunning.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing telt verder 3 bijlagen betreffende het beeldkwaliteitsplan, documentatie over de watertoets en een archeologische inventarisatie.

# Planbeschrijving

# 2

## 2.1

### Bestaande situatie

#### 2.1.1

##### Bedrijfsprofiel

Het bedrijf in het plangebied wordt gevoerd door Mantel Holland B.V. in samenwerking met de Gebr. PÉGÉ Langedijk Jacobszonen B.V. Met het huidige bedrijfsperceel is een oppervlakte van circa 1,4 ha in eigendom, daarnaast wordt nog circa 1 ha gepacht.

Het bedrijf is op het jaarrond verwerken en verhandelen van bollen gericht. De activiteiten kennen piekperiodes. De onderneming zet in op de productie en verkoop van bloembollenpakketten aan de groothandel. Onderdeel van de bedrijfsvoering is het analyseren van de vraag van de detailhandel naar bloembollen. Op basis van deze marktanalyses worden verpakkingsontwerpen en assortimenten gecreëerd.

De onderneming maakt naar aanleiding van de marktanalyses een schatting van de benodigde hoeveelheid bloembollen. Naar aanleiding van deze schattingen wordt een logistiek plan gemaakt. Op basis hiervan wordt uitvoering gegeven aan de inkoop en transport van de bloembollen naar de locatie aan de Markerwaardweg 8 / Westerkerkweg 54. Beperkende omstandigheden hierbij zijn celruimte voor de bloembollen met variabele koeltemperaturen.

Na de aanvoer van de bloembollen worden verkooppakketten gemaakt. Hiermee worden grofweg drie hoofdmarkten bediend, te weten Europa, Amerika en Azië. Afhankelijk van de marktanalyses worden de bloembollenpakketten voorzien van vroeg, middel en laat bloeiend assortiment en wordt onderscheid gemaakt tussen hoog- en laagbloeiend tuin- of potassortiment. Ook wordt onderscheid gemaakt naar prijs.

Voor een juiste bedrijfsvoering is het noodzakelijk dat sprake is van een goede opslagcapaciteit. Er dient sprake te zijn van de juiste koelcapaciteit met behulp van een daarvoor bestemde vaste celruimte. Daarnaast zijn vaste opstelplaatsen ten behoeve van preparatie nodig. Ook dient te worden beschikt over distributiefaciliteit en ruimte voor het onderbrengen van machines.

De volgende marktontwikkelingen hebben de afgelopen jaren plaatsgevonden:

- De markt is veranderd; grotere spelers zijn opgestaan die inkopen (vergroting door clustering van inkooporganisaties en vergroting door expansie van detaillisten).
- De vraag naar grotere marktpartijen is gewijzigd; grote marktpartijen eisen een grotere bulk aan leveranties en een meer gedifferentieerd aanbodpakket binnen het assortiment.
- Om aan de gewijzigde marktsituatie te kunnen voldoen, is een grotere opslag- en verwerkingslocatie nodig.
- Kleinere partijen vallen uit de markt en dienen op schaalgrootte te concurreren met directe concurrenten met een gelijke grootte als het bedrijf.

In verband met deze marktontwikkelingen is het noodzakelijk om te komen tot een vergroting van de bedrijfsruimte. De huidige bedrijfsvoering kampt met een ernstig ruimtegebrek. Er kan niet worden voorzien in de behoefte aan extra bedrijfsruimte door gebruik te maken van bedrijfsruimte op een andere locatie, omdat dit zal leiden tot een extreme toename van verkeersbewegingen. Daarnaast dienen opslag en verwerking geconcentreerd te zijn op één locatie om te komen tot een juiste afhandeling van de opslag, logistiek en verwerking.

In het verleden is het ernstige ruimtegebrek opgevangen met behulp van een tijdelijk te plaatsen tent. In de praktijk blijkt echter dat bij het gebruiken van een tent sprake is van een verslechtering van de kwaliteit van eindproduct. De kwaliteitsproblemen worden veroorzaakt door grote temperatuurverschillen en ventilatieproblemen in de tent.



Figuur 3. Foto's van achtererf met daarop wel en niet de tijdelijke tent.

De onderneming draagt bij aan de werkgelegenheid in de regio. Er is sprake van 35 personen in vaste dienst. In het hoogseizoen wordt dit aantal uitgebreid tot 150 personen.

De uitbreidingsbehoefte aan bedrijfsbebouwing bedraagt circa 5.000 m<sup>2</sup> en kan deels worden gerealiseerd op de huidige verharding. Met de uitbreiding is een volledig interne opslag buiten het seizoen mogelijk. Met de uitbreiding bestaat een waarborg voor het behoud van de werkgelegenheid ter plaatse. Voorts kan



tegemoet gekomen worden aan de toenemende vraag naar lokale werkgelegenheid.

Indien niet tegemoet gekomen kan worden aan de uitbreidingsbehoefte, dan zal dit ernstig negatieve gevolgen hebben voor de onderneming. De onderneming zal dan niet in staat zijn volledige assortimenten aan te bieden. Voorts zal de onderneming niet in staat zijn om de juiste kwaliteit aan te bieden.

Door de omvang en groei van de onderneming is deze in staat een substantieel deel van haar activiteiten te richten op ontwikkeling en marktanalyse. Indien hier een breuk in ontstaat, nemen andere marktpartijen een deel van de positie van de onderneming over. Bij verzwakking van de marktpositie in de huidige concurrerende markt, moet gevreesd worden voor een aanzienlijke verslechtering van de economische positie van de onderneming en in dat geval het verlies aan werkgelegenheid.

#### **2.1.2**

#### **Plangebied en omgeving**

In de huidige situatie is het plangebied deels verhard en deels een braakliggend stuk grasland met aan de oostelijke zijde een kleine strook volkstuinten. Ten zuiden ervan is het bloembollenbedrijf gevestigd. Ten zuiden en oosten van dit bedrijf lopen twee doorgaande wegen, respectievelijk de Westerkerkweg en de Markerwaardweg. Laatstgenoemde takt in noordelijke richting aan op de N506 in de richting Hoorn-Bovenkarspel.

Langs de Markerwaardweg ligt een smalle watergang. De ontsluiting van het plangebied vindt via twee wegen plaats. Aan de oostelijke zijde, aansluitend op de Markerwaardweg, is de ontsluiting voor het transportverkeer gesitueerd. Rond het nabijgelegen waterbassin zijn parkeermogelijkheden. Aan de Westerkerkweg is de ontsluiting voor werknemers en bezoekers gesitueerd, waar geparkeerd kan worden.

Het bestaande bedrijfsperceel wordt gekenmerkt door een relatief omvangrijke groenstructuur. Aan de grenzen van het gebied staan bomen, evenals langs de toegangswegen. Verder zijn aan bepaalde zijden van de bestaande bedrijfs- hal kleine groenstructuren gerealiseerd. De Westerkerkweg heeft het karakter van een oud dorpslint. De bebouwing is divers en bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Ten zuiden van het dorpslint zijn uitbreidingswijken gelegen.



## 2.2

### Toekomstige situatie

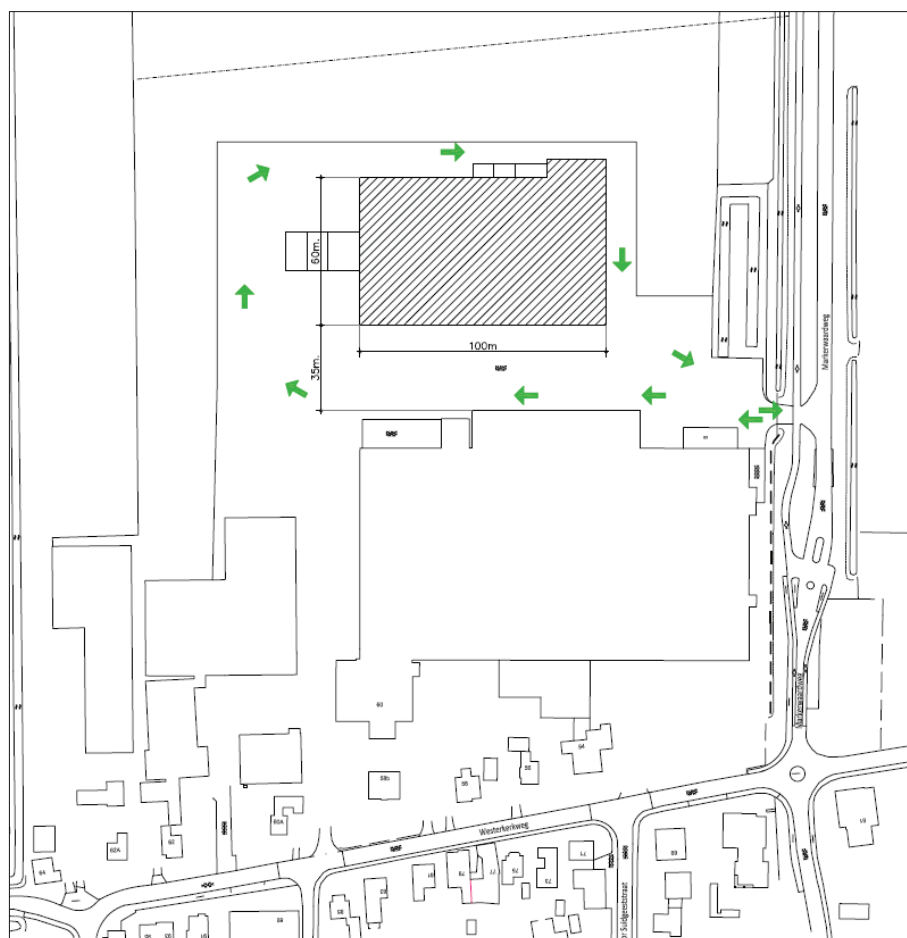
#### 2.2.1

##### Bebouwing

Het planvoornemen omvat de bouw van een nieuwe bedrijfshal ter grootte van circa 5.000 m<sup>2</sup> (50 m bij 100 m), inclusief een laad- en losgebied met drie dockshelters.

De bedrijfshal wordt aan de achterzijde van het huidige bedrijf in noordelijke richting gerealiseerd. Er is gekozen voor een planmatige uitbreiding om te voorkomen dat er een lappendeken van uitbreidingen ontstaat. In verband met de bestaande bedrijfsruimte en alle ter plaatse bestaande voorzieningen is niet gekozen voor een nieuwe locatie.

In figuur 4 is de globale ligging van de nieuwe bedrijfshal weergegeven. De definitieve situering zal overeenkomstig de opgestelde beeldkwaliteitsrichtlijnen worden gerealiseerd (zie paragraaf 2.4). De westelijke gevel wordt vrijwel in dezelfde lijn gebouwd als de gevel van het bestaande bedrijfsgebouw.



Figuur 4. Situering nieuwe bedrijfsgebouw  
(Bron: Bouwbureau Sjaak Schouten)

### 2.2.2

#### **Ontsluiting en parkeren**

De bedrijfsuitbreiding biedt mogelijkheden voor een meer optimale logistieke afwikkeling op het bedrijfserf. Met realisatie van het planvoornemen wordt tevens gestreefd naar het verbeteren van de verkeerssituatie ter plaatse. De mogelijkheid ontstaat om te komen tot een andere routing voor de vrachtwagens. Dit leidt er toe dat niet meer door een gedeelte van het dorp gereden hoeft te worden.

Al het vrachtverkeer wordt via de reeds bestaande ontsluiting op de Markerwaardweg geleid, waarmee direct wordt aangesloten op de provinciale weg N506. Dit is niet alleen voor het bedrijf een optimale infrastructurele oplossing, ook vormt het een ontlasting van de Westerkerkweg, waar dergelijk zwaar vrachtverkeer in het smalle woonlint minder wenselijk is.

Kleinschalig parkeren voor bezoekers en personeel wordt mogelijk aan de voorzijde van het bedrijf aan de Westerkerkweg. De bedrijfsuitbreiding is in verkeerstechnische een verbetering van de bestaande situatie.

### 2.3

#### **Nut en noodzaak**

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, zie paragraaf 3.1), vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

Toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Het planvoornemen leidt voor een deel tot verdere verstedelijking van het landelijk gebied (als vastgelegd door de provincie, zie paragraaf 3.2). Als beoogd in voorgaande is het oprichten van een nieuwe bedrijfshal ter vervanging van de ter plaatse reeds toegestane tijdelijke tent een waarborg voor een verder goed en langdurig voortbestaan van het bedrijf en de werkgelegenheid die daarmee samenhangt.

Gezien de huidige bedrijfsvoering en alle bestaande bedrijfsvoorzieningen op het perceel is uitplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie geen reële mogelijkheid. Het overbrengen van een deel van de bedrijfsactiviteiten naar elders is tevens geen reële mogelijkheid, omdat daardoor grote vervoersstromen van en naar het bedrijf op gang zullen komen. Naast vorengenoemde functionele overwegingen wordt met het planvoornemen tevens beoogd om tot een betere landschappelijke afronding van de noordzijde van het agrarisch bedrijfsperceel te komen.

Alles overziend mag worden geconcludeerd dat de behoefte aan het planvoornemen op de voorgestane locatie in voldoende mate bestaat. De beleidskaders van zowel gemeente als provincie bieden bovendien middels toepassing van afwijkingsmogelijkheden de ruimte voor het planvoornemen. Ten behoeve van het planvoornemen kan hiervan gebruik worden gemaakt. Voorliggend planvoornemen mag in lijn met de ladder duurzame verstedelijking worden geacht.

## **2.4**

### **Beeldkwaliteitsrichtlijnen**

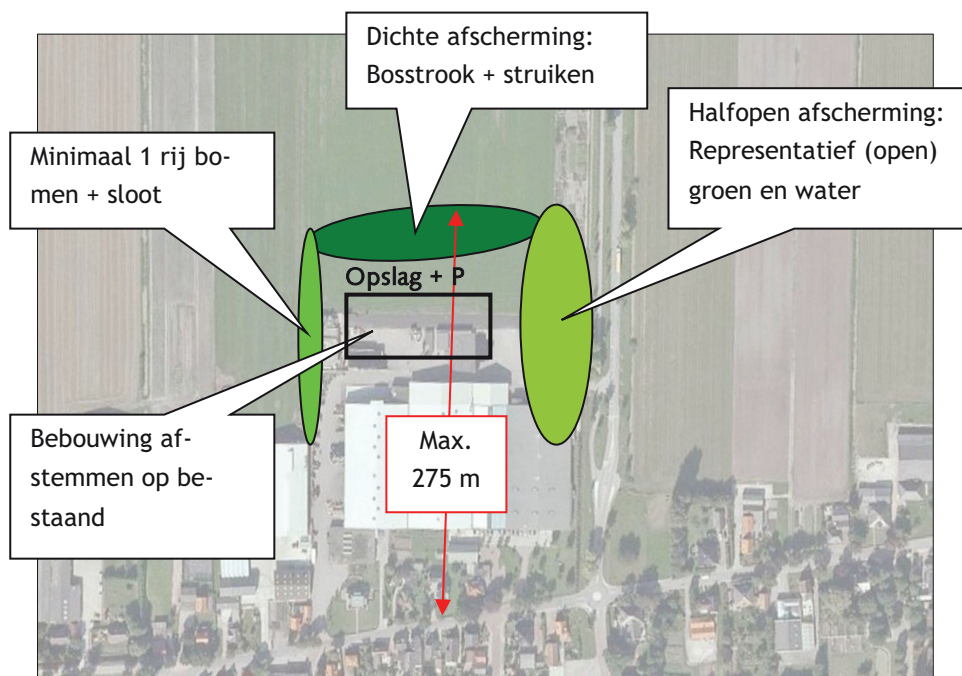
Voor de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfshal is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het navolgende zijn de beeldkwaliteitsrichtlijnen opgenomen. Voor het complete beeldkwaliteitsplan wordt verwezen bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het planvoornemen bestaat uit de nieuwbouw van een bedrijfshal die als vrijstaand gebouw achter de bestaande bebouwing gerealiseerd wordt. De functionele bedrijfsvoering is de reden voor de vrije plaatsing. Met de nieuwbouw wordt tevens de afwikkeling van het verkeer anders gestructureerd (lees: geoptimaliseerd).

Uitbreiding van het bedrijf is ruimtelijk gezien goed mogelijk wanneer rekening wordt gehouden met de kenmerken van de omgeving en de geschetste kwaliteiten, als benoemd in het beeldkwaliteitsplan, worden ingepast en genoemde negatieve aspecten worden voorkomen.

Uitgangspunten bij het opstellen van de beeldkwaliteitseisen (zie figuur 5) zijn het realiseren van dichte afscherming aan de noordzijde van het plangebied (bosstrook) en een meer halfopen afscherming (zone met representatief, open groen nieuw water) naar de Markerwaardweg. Deze zijde is door de aanwezig-

heid van de weg een meer representatieve zijde, waardoor een dicht afscherming niet gewenst is. Aan de oostelijke zijde is inpassing van minder belang. Voor een eenduidig ruimtelijk beeld is inpassing met minimaal een enkele rij bomen echter wel gewenst.



Figuur 5. Uitgangspunten beeldkwaliteit

## Bebouwingsstructuur

|                         |  |
|-------------------------|--|
| <u>Nokrichting</u>      | De nokrichting is gelijk aan de bestaande bebouwing (haaks op de Westerkerkweg).   |
| <u>Bouwvorm</u>         | Gelijk aan de bestaande bebouwing; één bouwlaag met één kap of geschakelde kappen.   |
| <u>Bouwhoogte</u>       | Gelijk aan of lager dan de bestaande bebouwing.  |
| <u>Goothoogte</u>       | Gelijk aan of lager dan de bestaande bebouwing.  |
| <u>Dakhelling</u>       | Gelijk aan de bestaande bebouwing; geen plat dak.  |
| <u>Materiaalgebruik</u> | Gelijk aan de bestaande bebouwing, of hierop afgestemd.  |
| <u>Situering</u>        | De nieuwe bebouwing dient minimaal 45 m vanaf (het verlengde van) de bestaande oostgevel aan de Markerwaardweg gerealiseerd te worden.   |
| <u>Terreingrootte</u>   | De maximale diepte van het totale bebouwde terrein (inclusief alle elementen voor de landschappelijke inpassing), gemeten vanaf de Westerkerkweg, is 275 m. De begrenzing van dit perceel dient evenwijdig aan het Driebankkanaal te liggen. |

## Ontsluitingsstructuur en parkeren

|                    |   |
|--------------------|---|
| <u>Ontsluiting</u> | De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Markerwaardweg.  |
| <u>Inritten</u>    | Maximaal 1 inrit aan de Markerwaardweg.   |
| <u>Verharding</u>  | Gelijk aan de bestaande bebouwing, of hierop afgestemd; oppervlakte verharding zoveel mogelijk beperken en terughoudend kleurgebruik toepassen. |

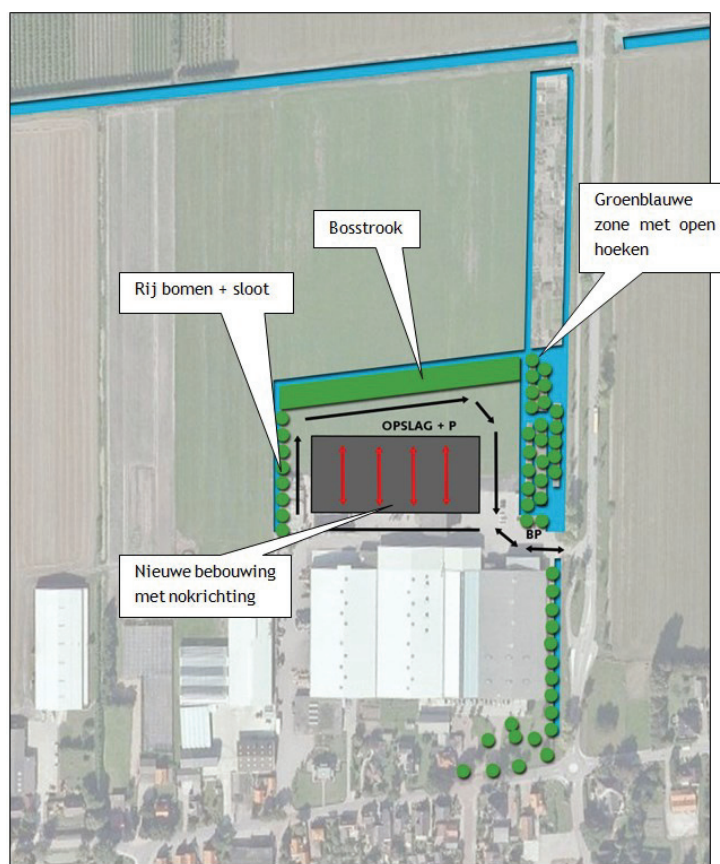
|                 |   |
|-----------------|---|
| <u>Parkeren</u> | Parkeren dient hoofdzakelijk ten noorden van de nieuwe bebouwing plaats te vinden. Een ondergeschikt aantal parkeerplaatsen mag ter plaatse van het kantoor aangelegd worden.                     |
| <u>Opslag</u>   | Opslag dient hoofdzakelijk ten noorden van de nieuwe bebouwing plaats te vinden. Opslag op het erf dient achter de nieuwe bebouwing plaats te vinden en dient aan het zicht onttrokken te worden. |

## **Water- en groenstructuur**

|                            |  |
|----------------------------|--|
| <u>Bestaande bebouwing</u> | Langs de Markerwaardweg, dienen de bestaande bomen op het erf gehandhaafd te worden. Situatie aan de Westerkerkweg handhaven.  |
| <u>Oostelijke zijde</u>    | Bestaande sloot handhaven en groene oevers toepassen. Langs de Markerwaard een representatieve, halfopen, groen blauwe zone realiseren van 20-25 m breedte (vanaf bestaande kavelsloot). In deze zone is sprake van boombeplanting die maximaal 15 m onderlinge afstand kennen. Geen onderbeplanting (struiken) toepassen. Nieuw water realiseren in aansluiting op bestaande waterlopen en -elementen (aanwezige spoelbak en sloot dienen opgenomen te worden). De meest noordoostelijke hoek en de hoek ter plaatse van het kantoor dienen open te zijn. |
| <u>Noordelijke zijde</u>   | Grenzend aan noordelijke perceelsgrens een bosstrook (met onderbeplanting) toepassen van minimaal 15-20 m breedte. Deze bosstrook ligt tussen de westelijke perceelsgrens en de representatieve groenblauwe zone aan de oostelijke zijde van het perceel. Deze bosstrook dient als landschappelijke inpassing (afscherming) naar het open gebied. Tevens een nieuwe sloot (minimaal 5 m breed) aanbrengen ten noorden van de bosstrook.  |
| <u>Westelijke zijde</u>    | Minimaal een nieuwe sloot (minimaal 5 m breed) en één bomenrij aanbrengen.   |
| <u>Sortiment</u>           | Het sortiment beplanting en bomen dient inheems te zijn. Maximaal bomen van de tweede orde toepassen.  |
| <u>Oevers</u>              | Milieu-/natuurvriendelijke oevers toepassen.   |

## Voorbeelduitwerking

Ter illustratie is een voorbeelduitwerking opgesteld waarmee kan worden laten gezien hoe de mogelijke ontwikkeling in de omgeving landschappelijk ingepast zou kunnen worden aan de hand van de beeldkwaliteitseisen.



Figuur 6. Voorbeelduitwerking

## 2.5 Beleidskader

### Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft het integrale 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 woonwerklocaties 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. Er hebben geen specifieke nationale belangen uit de SVIR betrekking op het plangebied.



### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

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 ‘*Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*’ (Barro, 7 december 2011), ook wel bekend onder de naam AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR voorzien van juridische kaders, waarmee de doorwerking van de nationale belangen op ruimtelijk gebied is geborgd.

## 2.6

### Provinciaal beleid

#### Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2010)

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. Inmiddels is de Structuurvisie Noord-Holland 2040 op enkele punten herzien.

| 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 7. 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 7 is dit in een overzicht weergegeven.

### **Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (2014)**

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de “*Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*” vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over de inhoud van en de toelichting op ruimtelijke plannen. Het gaat hierbij om onderwerpen, in zowel het Landelijk Gebied (LG) als het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing. In de algemene bepalingen van de verordening is uitgegaan dat onder bestaande functies en bebouwing (en daarmee BBG) moet worden verstaan:

- die functies en bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening rechtmatig aanwezig zijn of waar op dat moment een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend was of kon worden;
- het vervangen van rechtmatig aanwezig zijnde bebouwing door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter.



Figuur 8. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood)

Uit de kaart van de verordening (figuur 8) blijkt dat het bestaande bedrijfsperceel deel uitmaakt van het bestaand bebouwd gebied, maar dat het gedeelte dat buiten het bestaande erf ligt onderdeel is van het landelijk gebied. Het planvoornemen ligt daarmee deels buiten het op grond van de verordening aangewezen bestaand bebouwd gebied en daarmee in het landelijk gebied.

ARTIKEL 14: OVERIGE  
VORMEN VAN  
VERSTEDELIJKING

Onnodige verstedelijking geldt als ongewenst in het landelijk gebied. Buiten bestaand bebouwd gebied vindt de provincie het van belang om de open ruimtes zoveel mogelijk te behouden en te ontwikkelen. Wat betreft de voorgestane bedrijfsuitbreiding dienen dan ook de regels uit artikel 14 van de verordening betreffende overige vormen van verstedelijking te worden betrokken. Hierin staat aangegeven dat een uitbreiding van verstedelijking in het landelijk gebied in beginsel niet wordt toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt wanneer het nut en de noodzaak van een planvoornemen afdoende is aangetoond en dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd.

ARTIKEL 15: RUIMTELIJKE  
KWALITEITSEIS INGEVAL  
VAN VERSTEDELIJKING IN  
HET LANDELIJK GEBIED

Daarnaast is artikel 15 betreffende de van provinciewege geldende ruimtelijke kwaliteitseisen van toepassing. Hierin is geregeld dat een ruimtelijk plan in geval van een uitbreiding dient te voldoen aan de uitgangspunten als vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (van 2010). Er moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving en de bestaande kwaliteiten van het gebied. Verder is geregeld dat de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies wordt gevraagd over plannen met een grote impact.

De ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied schrijft voor dat nader dient te worden ingegaan op de volgende aspecten:

- de noodzaak van verstedelijking;
- dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen BBG kan worden gerealiseerd;
- de ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes van het landschap;
- de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
- de inpassing van de nieuwe functies in de wijdere omgeving (grotere landschapseenheid);
- de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies. Deze kwaliteiten bestaan uit:
  - de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden;
  - de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;

- de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
- de historische structuurlijnen en cultuurhistorische objecten.

Het grondgebied van de gehele gemeente Drechterland is door de provincie aangewezen als 'gebied voor grootschalige landbouw'. Voor deze gebieden geldt in artikel 26, lid 1, onder e dat een agrarisch bouwperceel een omvang van maximaal 2 ha heeft. Onder f is echter een afwijkingsbepaling opgenomen dat een agrarisch bouwperceel een omvang van meer dan 2 ha kan hebben, mits de noodzaak daartoe blijkt uit een bedrijfsplan.

ARTIKEL 26: GEBIEDEN  
VOOR GROOTSCHALIGE  
EN GECOMBINEERDE  
LANDBOUW

Op de noodzaak van de uitbreiding op de huidige locatie is ingegaan in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Ook is in hoofdstuk 2 nader op het aspect van de landschappelijke inpassing van de uitbreiding ingegaan en is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld die in bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Uitgangspunten voor inpassing zijn onder meer het realiseren van een dichte afscheiding aan de noordzijde van het plangebied (bosstrook) en een meer halfopen afscherming (zone met representatief open groen en nieuw water) gericht op de Markerwaardweg. Deze zijde is door de aanwezigheid van de weg een meer representatieve zijde, waardoor een dichte afscherming niet gewenst is. Aan de oostzijde is inpassing van minder groot belang, maar om eenheid te creëren, is hier een enkele bomenrij voorzien.

#### **Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 (2014)**

Op 15 december 2014 is het "*Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018*" door Provinciale Staten vastgesteld. In het milieubeleidsplan zijn de milieudoelen van de provincie opgetekend en staat beschreven hoe deze moeten worden gerealiseerd en binnen welke termijn. Het milieubeleidsplan vormt voor de provincie de basis voor vergunningverlening, handhaving en om te kijken welke rol het milieu moet spelen in andere beleidsplannen. Daarnaast stelt de provincie voor om in te zetten op meer duurzame, gezonde en veilige ontwikkelingen en het stimuleren van innovatieve oplossingen voor milieuproblemen.

#### **Provinciale Milieuverordening (2013)**

In de "*Provinciale Milieuverordening*" (PMV) staan specifieke milieuregels voor de provincie Noord-Holland opgenomen. De PMV is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming en is op 18 november 2013 voor het laatst herzien. De PMV is van toepassing aangezien sprake is van een milieubeschermingsgebied in de categorie stilte in het plangebied, namelijk 'Weidegebied Venhuizen en polder de Drieban'. Om de kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk te behouden, mogen bepaalde activiteiten niet plaatsvinden in een stiltegebied. De PMV geeft streef- en grenswaarden voor de maximale geluidsbelasting. Daarnaast zijn gebods- en verbodsbepalingen vastgelegd wat betreft geluid in stiltegebied en kan vrijstelling worden verkregen voor enkele activiteiten. In paragraaf 4.9.1 wordt hierop nader ingegaan.

## 2.7

### Gemeentelijk beleid

#### Toekomstvisie Drechterland (2009)

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 één van de belangrijke onderdelen van een rustig en veilig woonmilieu voor de huidige en nieuwe inwoners van de gemeente.

#### 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 9. Fragment van de kaart bij de Toekomstvisie Drechterland

#### Structuurvisie landschap gemeente Drechterland (2011)

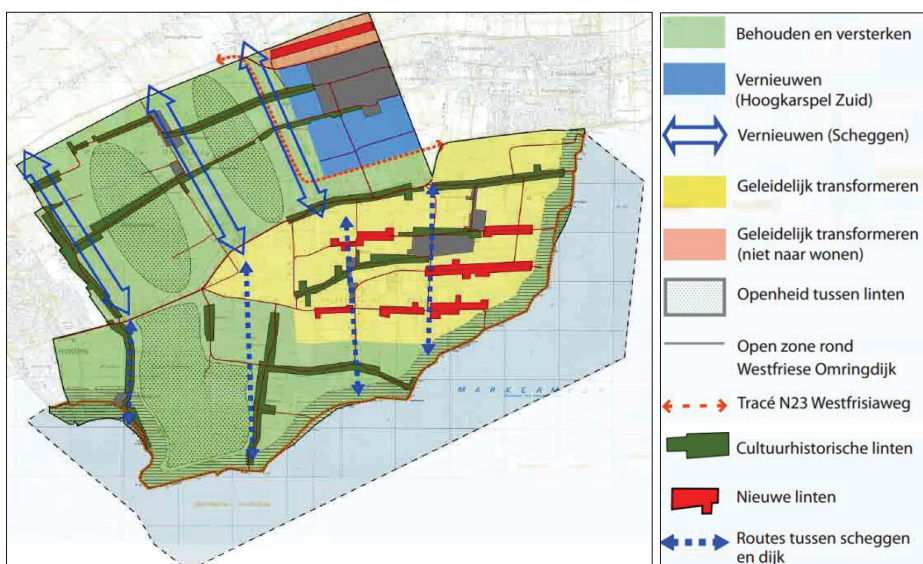
De gemeenteraad heeft op 23 mei 2011 de “Structuurvisie Landschap” vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap. De structuurvisie is een beeldkwaliteitsplan zoals be-



doeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. In de visie worden drie soorten gebieden onderscheiden:

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

In figuur 10 zijn deze gebieden op de structuurvisiekaart weergegeven. Hieruit blijkt dat de bebouwing aan de zijde van de Westerkerkweg in het gebied ‘cultuurhistorische linten’ ligt. Het planvoornemen is gesitueerd in het gebied ‘geleidelijk transformeren’.



Figuur 10. Kaart bij de structuurvisie landschap

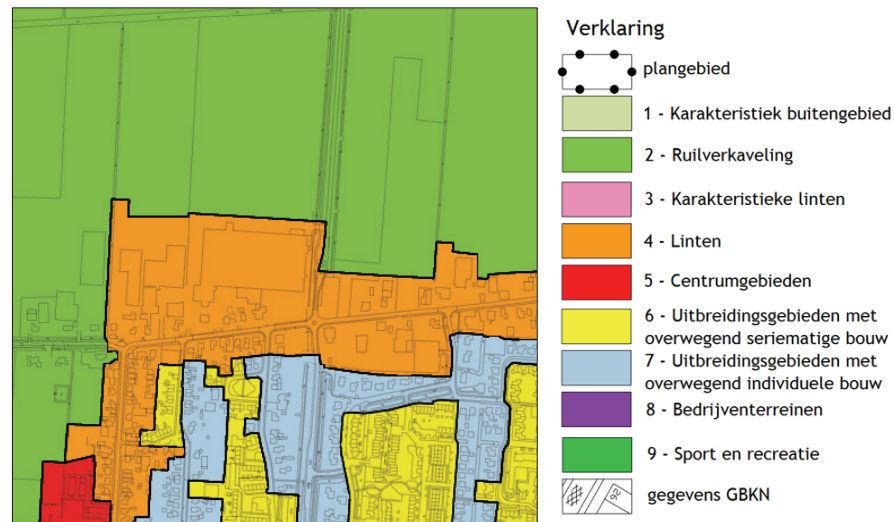
Het beleid in het gebied in de directe omgeving van Venhuizen als aangeduid voor ‘geleidelijk transformeren’ is gericht op het stap-voor-stap veranderen van de landschappelijke waarden. De structuur van het landschap, bestaande uit wegen en groen langs wegen en vaarten, biedt goede mogelijkheden, maar 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 kan ook de dorpsrand van het Venhuizen versterking van de landschappelijke kwaliteit gebruiken. Bij de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied is de beeldkwaliteit een belangrijk aandachtspunt. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

GELEIDELIJK  
TRANSFORMEREN

#### Welstandsnota Drechterland (2011)

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 de “Welstandsnota Drechterland” vastgesteld. Hierin 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 plangebied ligt in twee verschillende welstandsgebieden, te weten: ‘4 - linten’ en ‘2 - ruilverkaveling’.



Figuur 11. Kaart Welstandsnota Drechterland

Naast algemene welstandscriteria, zijn voor deze verschillende welstandsgebieden gebiedsgerichte welstandseisen opgenomen. Voor een overzicht van deze welstandseisen wordt naar de welstandsnota verwezen. De beeldkwaliteit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.4.

### Bestemmingsplan Drechterland Zuid (2013)

In de inleiding is reeds ingegaan op het voor het plangebied geldende “Bestemmingsplan Drechterland Zuid”. Naast de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor onder meer het plangebied is in dit geldende bestemmingsplan ook het nieuwste beleid ten aanzien van de uitbreiding van agrarische bedrijven verwoord en in de regels opgenomen via binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het belangrijkste uitgangspunt is dat agrarische bouwvlakken weliswaar kunnen worden vergroot, maar tot een uiterst maximum van 2 ha. Het planvoornemen van deze ruimtelijke onderbouwing ziet er op toe dat door de uitbreiding het bouwvlak op ongeveer 2,5 ha zal uitkomen.

Het gemeentelijk standpunt is dat agrarische bedrijven, mits zeer goed beargumenteerd en doordacht, wel kunnen doorgroeien boven de in het bestemmingsplan opgenomen maat van 2 ha. Dit omdat agrarische activiteiten de hoofdfunctie van het landelijk gebied vormen en een van de grootste economische sectoren binnen de gemeente zijn. De schaalvergroting leidt tot clustering van agrarische bedrijvigheid, in plaats van versnippering, en om de

bouwvlakken vast te zetten wordt dit proces verstoord, wat ongunstig is voor de ruimtelijke ordening van de agrarische activiteiten in het landschap. Bij deze overwegingen past een flexibele, faciliterende en meedenkende lokale overheid.

Het nieuwe bestemmingsplanbeleid wordt enerzijds gekenmerkt door grote flexibiliteit ten aanzien van uitbreidingen van agrarische bedrijven, anderzijds door strengere voorwaarden aan de landschappelijke inpassing en een totaalvisie op de ruimtelijke, landschappelijke en logistieke bedrijfsinrichting op een perceel. Hieraan komt het voorliggende planvoornemen in goede mate tegemoet. De locatie leent zich voor uitbreiding en opschaling tot boven de 2 ha.

Omdat de nieuwe bedrijfshal achter de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, is er zo min mogelijk aantasting van de bestaande zichtlijnen over het open landschap, of belemmering van doorkijk in de linten. Aan de Markerwaardweg zijn geen woningen aanwezig die in hun uitzicht worden beperkt. In ruimtelijke zin is de uitbreiding op de voorgestane plek het meest passend en daarmee in ruimtelijke zin acceptabel. Daarnaast is er de winst van de landschappelijke inpassing, waar deze nu ontbreekt en het bedrijf open in het landschap ligt. Naast functionele overwegingen is de gemeente op grond van voorgaande eveneens positief over het planvoornemen gestemd en heeft daarop aangegeven medewerking te willen verlenen aan het planvoornemen.

## **2.8**

### **Conclusie**

Het plangebied ligt in een gebied voor 'grootschalige landbouw' dat beleidsmatig door de provincie Noord-Holland is aangewezen voor de verdere ontwikkeling van agrarische bedrijven. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het gevoerde provinciale overheidsbeleid. Het lokale overheidsbeleid sluit hierop aan. Daarnaast past het planvoornemen in het landelijke beleidskader betreffende het vergroten van de concurrentiekracht van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.

# Omgevingsaspecten

# 4

## 3.1

### Bodemkwaliteit

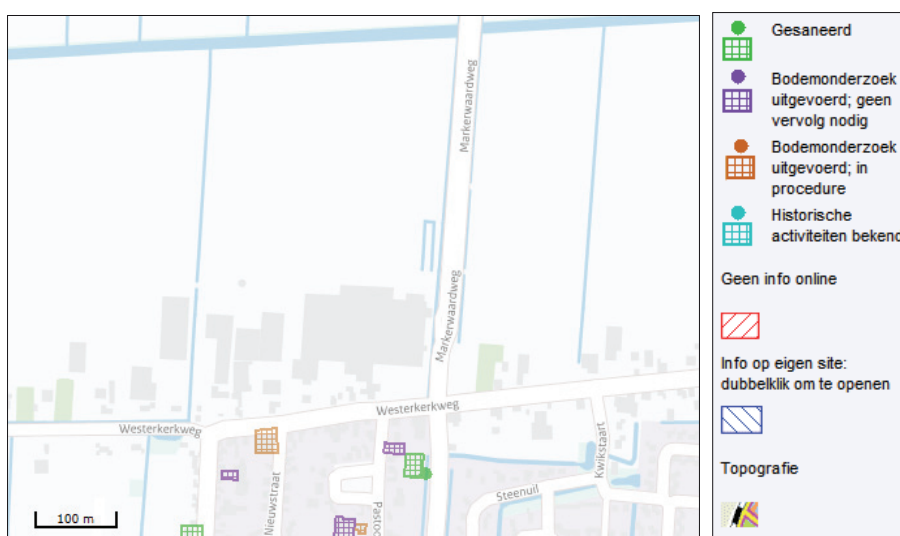
#### Wet- en regelgeving

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een ruimtelijk plan inzicht verkregen moet worden in de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder meer duidelijkheid over de noodzakelijke financiële investering in een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering moet bestaan. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is derhalve onderdeel van de onderzoeksverplichting bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan. Daarnaast geldt in het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de volksgezondheid dat het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming, zoals wonen, in beginsel moet worden voorkomen.

#### Onderzoek

Op de bodeminformatiekaart van Rijkswaterstaat<sup>1</sup> is zoveel mogelijk informatie verzameld over de kwaliteit van de bodem in Nederland. Dit bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die in het verleden 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.

BODEMLOKET



Figuur 12. Bodeminformatiekaart (bron: Rijkswaterstaat, 2015)

<sup>1</sup> Benaderbaar via <http://www.bodemloket.nl>



Uit de informatie van het bodemloket blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken en/of bodemsaneringen bekend zijn. Ook is er geen sprake van dat in het plangebied in het verleden 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden.

#### Verkennend bodemonderzoek

In het plangebied is in 2006 door Landview B.V. overigens wel een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Destijds werd het volgende geconstateerd:

- lichte verontreinigingen met EOX en/of minerale olie in de bovengrond;
- geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen in de ondergrond;
- lichte verontreinigingen met arseen en zink in het grondwater.

De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, werd in het onderzoek niet geheel bevestigd. Het licht verhoogde gehalte EOX in de grond kon worden verklaard door het jarenlange gebruik van het perceel voor agrarische doeleinden. Derhalve voldeden de geconstateerde gehalten aan de te verwachten kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. De verhoogde concentratie van zink in het grondwater kon worden verklaard door de mogelijk aanwezigheid van zwevende fijne stofdeeltjes in het grondwater, zonder dat daarbij daadwerkelijk sprake is van verontreiniging. De aangetroffen verontreinigingen waren al met al echter dusdanig gering, of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding werd gezien. Voor de locatie werd geconcludeerd dat, op grond van de resultaten van het onderzoek, er geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde, bedrijfsmatige, gebruik bestaan.

#### Conclusie

Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaan er gezien het planvoornemen, de informatie van het bodemloket en eerdere resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid.

NOTA BENE

Voor te ontgraven en eventueel buiten het plangebied af te voeren gronden kan op basis van het Besluit bodemkwaliteit een milieuhygiënische verklaring (middels nieuw bodemonderzoek te verkrijgen) van de gronden noodzakelijk zijn. Dit is evenwel sterk afhankelijk van de toepassingslocatie.

### 3.2

## Bedrijven en milieuzonering

#### Wettelijk kader

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hin-

---

<sup>2</sup> "Bodem- en bouwstoffenonderzoek, Verkennend bodemonderzoek Markerwaardweg 8 te Venhuizen", Landview B.V., d.d. juli 2006.

der vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke 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. Er dient te worden aangetoond dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor nabijgelegen functies.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

#### **Onderzoek**

Het bedrijf legt zich toe op het inkopen, prepareren, verpakken alsmede distribueren van bloembollen. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor de functie '*Tuinbouw: bloembollendroog- en prepareerbedrijf*' (SBI-code 0163-6) milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m op basis van de aspecten geur en geluid. Binnen een afstand van 30 m vanaf de nieuw te realiseren bedrijfsbebouwing bevinden zich geen gevoelige functies van derden. Van milieuhinder voor de omgeving is daarom ook geen sprake.

#### **Conclusie**

Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling de uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft en aan de achterzijde van het bestaande bedrijf is voorzien, waar geen milieugevoelige objecten in de buurt liggen, hoeft met eventuele bedrijvenhinder geen rekening gehouden te worden.

### **3.3**

#### **Geluidhinder**

##### **Wet- en regelgeving**

De Wet geluidhinder (Wgh) is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï te voorkomen en te beperken. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm die als voorkeursgrenswaarde wordt aangeduid.

##### **Onderzoek**

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan. Het planvoornemen voorziet in een ruimtelijke ingreep betreffende de uitbreiding van een

bestaand bedrijf. Er is geen sprake van het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige functies in het kader van de Wgh. Het is dan ook niet noodzakelijk om in dit kader een akoestisch onderzoek uit te voeren.

### Conclusie

Vanuit het oogpunt van geluidhinder is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

## 3.4

### Luchtkwaliteit

#### Wet- en regelgeving

Een ruimtelijk plan dient te voldoen aan regels voor luchtkwaliteit. Aangevoerd moet worden dat er geen normen worden overschreden. Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geregeld in paragraaf 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze paragraaf staat bekend als de Wet luchtkwaliteit (Wlk). Deze wet heeft tot doel de volksgezondheid te beschermen door luchtverontreiniging terug te dringen. Hiervoor zijn bepaalde maximumstandaarden voor vervuiling in het leven geroepen. Overigens laat de wet ook in specifieke gevallen de mogelijkheid open om hier vanaf te wijken.

De Wlk introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' plannen. Kleine plannen dragen 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Zeer grote plannen dragen juist wel in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). In grote lijnen komt het er op neer dat plannen die tot gevolg hebben dat de jaargemiddelde normen van fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) met meer dan 3% stijgen, worden aangemerkt als een groot plan. Kleine plannen die minder dan 3% bijdragen, behoeven geen toetsing. De grenswaarden van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn de volgende:

| stof                               | toetsing van                  | grenswaarde                                  | geldig                  |
|------------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------|
| stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ) | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg / m <sup>3</sup>                       | vanaf 2015              |
| fijn stof (PM <sub>10</sub> )      | jaargemiddelde concentratie   | 40 µg / m <sup>3</sup>                       | vanaf 11 juni 2011      |
|                                    | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer meer dan 50 µg / m <sup>3</sup> | p.j. vanaf 11 juni 2011 |

Het Rijk, de provincies en de gemeenten werken samen in het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel de Europese luchtkwaliteitseisen te realiseren. Het NSL werpt in het kader van de ruimtelijke ordening geen belemmeringen op wanneer:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

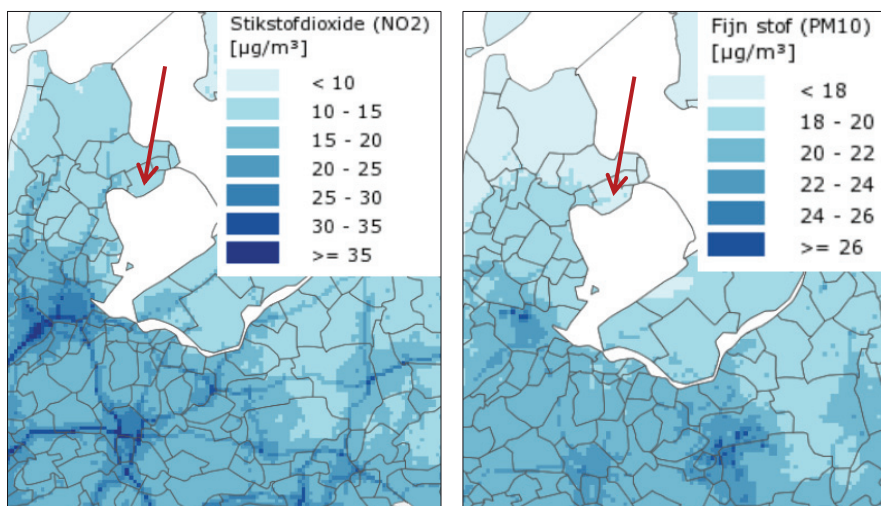
- een plan is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een plan 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Sinds de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009, is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' gedefinieerd als 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Dit komt neer op een bijdrage van 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor beide componenten.

Gezien voorgaande dienen twee aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen in kaart te worden gebracht. Ten eerste of met de huidige luchtkwaliteit de ontwikkeling kan plaatsvinden en ten tweede of door uitvoering van het plan de luchtkwaliteit niet navenant zal verslechteren en dus valt te kwalificeren als een NIBM-plan.

### Onderzoek

Voor het planvoornemen wordt er van uit gegaan dat de luchtkwaliteit enkel zal worden beïnvloed door een toename van het verkeer.



Figuur 13. Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland omtrent actuele luchtkwaliteit in 2013: NO<sub>2</sub> [links] en PM<sub>10</sub> [rechts] (Bron: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport)

### Huidige luchtkwaliteit

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van vervuilende objecten, zoals grote industriegebieden of snelwegen. De RIVM meet continu de luchtverontreiniging op verschillende locaties in Nederland. Op basis van deze meetgegevens wordt de concentratie van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het hele land modelmatig geschat. De waarden betreffende luchtkwaliteit in de huidige situatie (gegevens van 2013 en gebaseerd op figuur 13) zijn in en rondom het plangebied ongeveer 12,9 voor NO<sub>2</sub> en 17,9 voor PM<sub>10</sub>. Het geconstateerde stikstofdioxidegehalte ligt daarmee in de op één na beste categorie en het fijnstofgehalte nog net in de laagste categorie. De huidige luchtkwaliteit ligt derhalve ruim onder de grens-

waarde van 40 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> en laat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dan ook toe.

#### Niet In Betekende Mate

Het voormalige ministerie van VROM heeft in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld waarmee op eenvoudige wijze kan worden bepaald of sprake is van een NIBM-bijdrage. De rekentool is gebaseerd op een worst-case situatie: bij de berekening van de concentratietoename worden de verschillende kenmerken zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw. Om de invloed op de luchtkwaliteit te bepalen is het nodig om de toename van het aantal verkeersbewegingen in ogenschouw te nemen. Het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond- Water- en Wegenbouw in de Verkeerstechniek) geeft kengetallen voor diverse functies met betrekking tot parkeerbehoefte en verkeersgeneratie. De beschikbare CROW-normen voorzien evenwel niet in een specialistische bedrijfstak als die van bloembollenteeltbedrijf in het plangebied; er bestaan geen kengetallen voor dergelijke bedrijvigheid of daar op gelijkende tuinbouwbedrijven. Om die reden is een worst case-benadering voor het invullen van de NIBM-rekentool (versie 01-05-2014) gekozen. Hiermee is bepaald dat zelfs wanneer er een toename van 551 motorvoertuigen per etmaal zou plaatsvinden als gevolg van de nieuwe ontwikkeling, met een aandeel van 10% vrachtverkeer, het planvoornemen nog steeds NIBM van invloed is op de luchtkwaliteit.

|  |                                       |       |
|--|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan  |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)   |                                       | 551   |
| Aandeel vrachtverkeer  |                                       | 10,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer  | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 1,20  |
|  | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,19  |
| Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>   |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>   |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

Figuur 14. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit (versie 01-05-2014)

Het is niet aannemelijk dat door de bouw van één agrarisch bedrijfsgebouw, ter vervanging van een tent die grotendeels dezelfde functie vervult, een dergelijke toename van het verkeer zal ontstaan dat de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) wordt overschreden. Het planvoornemen moet derhalve worden beschouwd als een NIBM-plan. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het plan voldoet daarmee aan het gestelde in de Wet milieubeheer.

## **Conclusie**

In de omgeving van het plangebied is er geen indicatie dat grenswaarden van het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm worden overschreden. Het plan voldoet derhalve aan het gestelde in het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm. De uitvoerbaarheid van voorliggend plan wordt niet door onaanvaardbare gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

## **3.5**

### **Externe veiligheid**

#### **Wet- en regelgeving**

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de woon- en leefomgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden en verankerd in diverse wet en regelgeving, waaronder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

#### **Onderzoek**

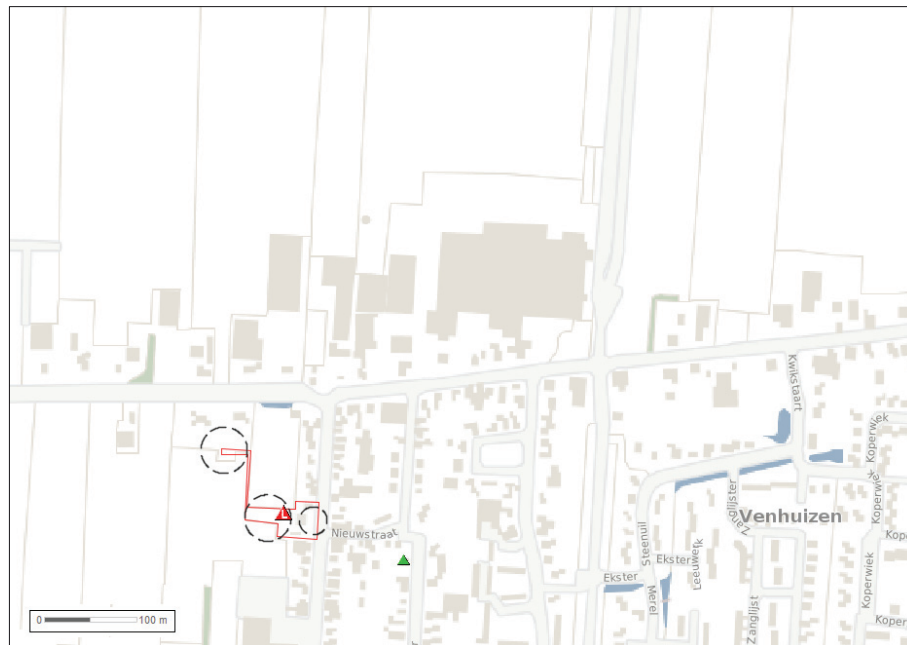
In het kader van het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een zogenoemde risicokaart<sup>3</sup> ontwikkeld. Hierop staan verschillende risico-ontvangers en risicobronnen aangegeven. Voor het planvoornemen is op de risicokaart nagegaan of er ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn.

Uit figuur 15 blijkt dat de dichtstbijzijnde risicobron een LPG-inrichting aan de Twijver 24 betreft. Hiervoor gelden contouren voor het plaatsgebonden risico voor zowel het vulpunt als het reservoir van 25 m en voor de afleverinstallatie van 15 m. Het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 m rondom deze inrichting. De bedrijfsuitbreiding is op een afstand van circa 340 m geprojecteerd en ligt daarmee buiten de contouren voor het plaatsgebonden risico en buiten het invloedsgebied. Er bestaat geen noodzaak tot het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico.

In de omgeving is tevens sprake van een risico-ontvanger. Dit betreft de basisschool aan de Sint Lucasstraat 2. Het planvoornemen betreft geen risicoveroorzakende activiteiten. Externe veiligheidseffecten op deze risicobron zijn dan ook uitgesloten.

---

<sup>3</sup> Benaderbaar via <http://www.risicokaart.nl>



Figuur 15. Fragment risicokaart (Bron: IPO, 2015)

### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt gezien voorgaande geen belemmering voor het planvoornemen van deze ruimtelijke onderbouwing.

### 3.6

## Ecologie

### Wet- en regelgeving

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het noodzakelijk aandacht te besteden aan natuurwet en -regelgeving. Er dient onder meer aangegeven te worden of er als gevolg van een plan vergunningen of ontheffingen noodzakelijk zijn en, zo ja, of deze verkregen kunnen worden.

#### FLORA- EN FAUNAWET

De Ffw is met ingang van 1 april 2002 in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van 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 eenieder 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.

Beschermde soorten zijn opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex art. 75 Ffw, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten, namelijk: licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd. De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime; ze vallen zowel onder het middelzware als strenge beschermingsregime.

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 (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid). Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

NATUURBESCHERMINGSWET  
1998

### Onderzoek

Om de uitvoerbaarheid van het planvoornemen te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Ffw en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Nbw1998 of de EHS noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 12 juni 2013 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Figuur 16. Terreinverharding (links) en sloot aan de oostzijde langs de Markerwaardweg (rechts)



## TERREINOMSTANDIGHEDEN

Het plangebied bestaat uit een grotendeels verhard terrein ten noorden van bedrijfsbebouwing. Het wordt gebruikt voor opslag van goederen. Tevens behoort tot het plangebied een strook grasland ten noorden van de verharding en een vijver en sloot aan de oostzijde, grenzend aan de Markerwaardweg. In het oosten liggen grenzend aan het plangebied volkstuintjes langs deze weg.

**Soortenbescherming** Uit de informatie van de NDFF<sup>4</sup> blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied naast enkele in het kader van de Ffw licht beschermde diersoorten, ook enkele (middel)zwaar beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft vooral waarnemingen van vogels. Het open water in het plangebied is tijdens het veldbezoek bemonsterd met een fijnmazig schepnet. Hierbij zijn in de sloot slechts enkele tiendoornige stekelbaarsjes aangetroffen, in de vijver zijn zowel tiendoornige als driedoornige stekelbaarsjes gevangen. In de vijver is daarnaast een groene kikker aangetroffen. Gezien de verspreiding in Nederland betreft dit een bastaardkikker of meerkikker, beide soorten zijn licht beschermd. Uit de gegevens van de NDFF komen ook geen waarnemingen van zwaarder beschermde vis- en amfibiesoorten naar voren uit de omgeving. De sloot heeft bovendien zeer steile oevers en er ontbreekt onderwatervegetatie. In de vijver staan onder andere gele lis en cultivars van gele lis, grote lisdodde en waterweegbree. In de vijver is een nest van meerkoet en een nest van wilde eend aangetroffen. Het grasland heeft voor weidevogels geen hoge waarde gezien de versturende werking van nabijgelegen bebouwing, weg en opgaande beplanting. Mogelijk kunnen minder verstoringsgevoelige soorten als scholekster en Kievit in het grasland tot broeden komen. Er zijn in het plangebied geen bomen met geschikte holtes voor vleermuizen aanwezig. Op de grens van het verharde terrein en het grasland is een lage ruige begroeiing met akkeronkruiden waaronder akkervergeet-mij-nietje, harig wilgenroosje, akkerereprijs, klein kruiskruid, slipbladige ooievaarsbek en echte kamille. In deze rand is tevens een exemplaar van de licht beschermde brede wespenorchis waargenomen. Er zijn geen overige beschermde soorten aangetroffen. Op basis van het veldbezoek blijkt dat het plangebied een beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen) en zwaarder beschermde vogels in en direct rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Ffw zwaar beschermd.

## EFFECTEN

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Ffw, wat met het verplaatsen van de orchidee door een deskundige kan worden ingevuld.

---

<sup>4</sup> Nationale Databank Flora en Fauna, geraadpleegd 13 juni 2013.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Ffw kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

**Gebiedsbescherming** Het plangebied ligt niet in, of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Nbw1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer, dat gelegen is op ongeveer 2 km afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied in het kader van de EHS ligt op bijna 2 km afstand ten oosten en zuiden van het plangebied. Aangewezen weidevogel- en ganzengebieden liggen ten westen van Venhuizen op ongeveer 2,5 km afstand van het plangebied.

Deze beschermde gebieden liggen, gezien de aard van de ingrepen, en de ligging van het plangebied op een voldoende afstand. Er zijn geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelingen te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Nbw1998 nodig. De voorgenomen activiteit is ook niet in strijd met het 'nee, tenzij'-beleid uit de SVIR en de uitwerking daarvan in het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid voor de EHS. Deze inventarisatie geeft geen aanleiding voor verder onderzoek.

EFFECTEN

### **Resumé**

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van het planvoornemen, is op basis van de ecologische inventarisatie een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Ffw. Wanneer bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels is voor deze activiteit geen onthefing van de Ffw nodig.

Ook is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een voortoets in het kader van de Nbw1998 dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid uit te voeren. Voor deze activiteit is geen vergunning op grond van de Nbw1998 nodig. De activiteit is op het punt van ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

### **Conclusie**

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

### 3.7

## Water

### Wet- en regelgeving

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. 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.

### Waterwet

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 betreft een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wro 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.

### WATERVERGUNNING

Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de Watervergunning van kracht geworden. Watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) als waterbeheerder in het gebied 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.

### Provinciaal Waterplan 2010-2015

Het “*Provinciaal Waterplan 2010-2015*” 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 ruimtelijke plannen moeten gemeenten tevens rekening houden met dit beleidskader.

## Onderzoek

Voor het planvoornemen is d.d. 20 juni 2013 een digitale watertoets uitgevoerd waarbij HHNK om een formeel wateradvies is gevraagd. Op basis van de aangeleverde gegevens is met de digitale watertoets geconstateerd dat het planvoornemen een zodanige invloed op de waterhuishouding heeft dat de normale watertoetsprocedure dient te worden gevoerd. Per mail van 2 augustus 2013 is in dit kader door het HHNK gereageerd op de voorgenomen plannen. In het hiernavolgende is, aan de hand van de als bijlage 2 opgenomen documentatie van de watertoets, verslag van de wateradvisering gedaan. Hiermee wordt duidelijk aan welke voorwaarden het plan vanuit waterhuishoudkundig belang moet voldoen en welke maatregelen hiertoe moeten worden getroffen.

## Gebiedsbeschrijving

Het planvoornemen is binnen het peilgebied 6090-7 van polder De Drieban gesitueerd. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -2,6 m. Via een stelsel van primaire watergangen wordt het gebied naar het gemaal 'Drieban' afgewaterd waar het water op het Markermeer wordt uitgeslagen.

## Waterkwantiteit

Het planvoornemen heeft met 5.000 m<sup>2</sup> een substantiële toename van verharding en bebouwing in het plangebied tot gevolg. Hierom is in ieder geval watervergunning voor het planvoornemen benodigd. Door de verhardingstoename zal neerslag versneld van het terrein worden afgevoerd. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verslechteren. Om negatieve effecten van verhardingstoename te compenseren, dient het wateroppervlak in het peilgebied met 500 m<sup>2</sup> waterberging uitgebreid te worden (dit is 10% van de verhardingstoename). Daarbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,49 m, een bemalingscapaciteit van 17,6 mm/dag, een drooglegging van 1,70 m en klei als grondsoort. Verder geldt dat eventuele slootdempingen voor de volle 100% gecompenseerd moeten worden.

## Waterkwaliteit / riolering

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 er op 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 wat inhoudt dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater om dienen te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen bevat (bijvoorbeeld bij excessieve toepassing van uitlopende materialen zoals lood, zink of koper of door verontreinigende activiteiten zoals het gebruik van bestrijdingsmiddelen) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, etc.), dient de gemeente in overleg met het HHNK een doelmatige oplossing te zoeken.

## **Conclusie**

De advisering van het HHNK zal in acht worden genomen. Er zal watervergunning voor het planvoornemen worden aangevraagd. Door de in dit kader te treffen compenserende maatregelen bestaan er voor het aspect water geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het planvoornemen. De watertoets mag hiermee dan ook als afgerond worden beschouwd.

## **3.8**

### **Erfgoed**

#### **Wet- en regelgeving**

De belangrijkste wettelijke basis voor het behoud van erfgoed is de Monumentenwet 1988 (Monw). 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 wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monw. De Wamz verplicht gemeenten om bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan vanwege de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

#### **3.8.1**

### **Archeologie**

#### **Onderzoek**

Op grond van advisering van Archeologie West-Friesland<sup>5</sup> is een archeologisch beschermingsregime in het geldende bestemmingsplan "Drechterland Zuid" opgenomen. Voor het plangebied is middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' vastgelegd dat archeologisch onderzoek moet worden verricht wanneer een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm wordt verstoord. Het planvoornemen van deze ruimtelijke onderbouwning betreft de bouw van een loods met een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de vrijstellingsgrens van 500 m<sup>2</sup> overschreden en dient archeologisch onderzoek op het perceel te worden uitgevoerd.

Gezien voorgaande is het planvoornemen ter beoordeling aan Archeologie West-Friesland voorgelegd. Het hierop ontvangen advies is in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwning opgenomen. Archeologie West-Friesland geeft

---

<sup>5</sup> Het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

aan dat nader archeologisch veldonderzoek niet mogelijk is vanwege de aanwezigheid van oppervlakteverharding. Gezien de ondiepe ligging van de te verwachten archeologische resten in combinatie met het huidige grondgebruik, is de kans daarnaast groot dat de hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd naar beneden moet worden bijgesteld. De aanwezige oppervlakteverharding heeft het bodemarchief ter plaatse vermoedelijk al aangetast.

Archeologie West-Friesland adviseert dan ook het plangebied met betrekking tot het aspect archeologie vrij te geven en tijdens de werkzaamheden een medewerker van Archeologie West-Friesland waarneming te laten doen.

### **Conclusie**

Het planvoornemen mag wat betreft archeologie uitvoerbaar worden geacht.

Overigens geldt dat in alle gevallen de archeologische meldingsplicht van kracht blijft (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.

NOTA BENE

### **3.8.2**

#### **Cultuurhistorie**

##### **Onderzoek**

Als handreiking is de provinciale Leidraad landschap en cultuurhistorie met bijbehorende informatiekaart<sup>6</sup> beschikbaar. Voor het planvoornemen is deze digitale informatiekaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied in het landschapstype 'oude zeekeilandschap' ligt. Verder blijkt dat in het plangebied en directe omgeving geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten aanwezig zijn, zoals monumenten, structuurlijnen of andere elementen. Met het planvoornemen komt het cultuurhistorische aspect dan ook niet in het geding.

##### **Conclusie**

Het planvoornemen van deze ruimtelijke onderbouwing wordt niet belemmerde door de mogelijkheid op het verstoren van onderkende cultuurhistorische waarden. Wat betreft cultuurhistorie mag het planvoornemen dan ook uitvoerbaar worden geacht.

---

<sup>6</sup> Benaderbaar via <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/>

### 3.9

## Overig

### 3.9.1

#### Stiltegebied

##### Regelgeving

##### Provinciale ruimtelijke verordening

In de Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PVR) is vastgelegd dat bij uitbreidingen in het buitengebied, waar met betrekking tot het planvoornemen sprake van is, rekening gehouden moet worden met stilte (art. 15, lid 1c). De provincie Noord-Holland telt 39 gebieden die van provinciewege zijn aangewezen als milieubeschermingsgebied in de categorie stilte.

##### Provinciale Milieuverordening

Stiltegebieden zijn nader benoemd in de Provinciale Milieuverordening (PMV), tranche 8 betreffende het onderdeel geluid. Om de kwaliteiten van deze gebieden wat betreft rust zoveel mogelijk te behouden mogen bepaalde activiteiten niet plaatsvinden in een stiltegebied.



Figuur 17. Ligging stiltegebied nabij plangebied

##### Toetsing

Bij de PMV horen kaarten waarop onder meer stiltegebieden zijn aangegeven en waaruit blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving sprake is van een van provinciewege aangewezen stiltegebied (nummer 17: Weidegebied Venhuizen en polder de Drieban). Omdat de activiteiten van het bedrijf in het plangebied rechtstreeks verband houden met de uitoefening in het kader van land-, tuin- of bosbouw of beroepsmatige visserij, hoeft niet te worden getoetst aan de beschreven grenswaarden en verboden van de Provinciale Milieuverordening tranche 8.



### **3.9.2**

#### **Kabels en leidingen**

In het plangebied is sprake van nutsinfrastructuur zijnde de gebruikelijke huisaansluitingen betreffende gas, water, elektriciteit, kabel en/of telecom. In en direct rondom het plangebied zijn evenwel geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering voor het planvoornemen zouden kunnen opleveren.

### **3.9.3**

#### **Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

##### **Wet- en regelgeving**

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op een activiteit die voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets, als nieuw element in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

##### **Onderzoek**

Het planvoornemen voor agrarische bedrijfsuitbreiding leidt tot een ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. De activiteit kan niet rechtstreeks worden ondergebracht in kolom van de D-lijst van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is voor het planvoornemen dan ook niet van toepassing. Voorts mag worden gesteld dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied bovendien op voldoende wijze in de voorgaande paragrafen zijn beschreven waaruit ook blijkt dat het planvoornemen geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

##### **Conclusie**

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing geeft geen aanleiding voor (vervolg)onderzoek in het kader van het Besluit m.e.r.

# Uitvoerbaarheid

# 4

## 4.1

### **Economische uitvoerbaarheid**

#### **Wet- en regelgeving**

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Deze verplichting vervalt wanneer de kosten anderszins zijn verzekerd. De gemeenteraad moet dan wel expliciet besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven.

Doel van een grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. Bij een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

#### **Onderzoek**

##### **Exploitatiekosten**

Het planvoornemen om tot een bedrijfsuitbreiding van het bollenteeltbedrijf te komen, betreft een bouwplan op grond artikel 6.2.1 Bro, onder b: “*de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen*” en onder c: “*de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte*”. Het plangebied wordt door een private partij ontwikkeld. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente wordt een anterieure grondexploitatieovereenkomst overeengekomen. De exploitatie zal geheel in handen van en voor risico van de ontwikkelende partij komen te liggen. De ontwikkelende partij draagt alle kosten van bouw- en gebruiksklaar maken van het plangebied. De gemeente hoeft hiertoe geen risicodragende investeringen voor haar rekening te nemen.

##### **Onderzoeks- en plankosten**

De onderzoeks- en plankosten worden door de aanvrager gedragen. De kosten van de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor planbegeleiding. Deze worden gedekt uit de legesheffing.

##### **Planschadeverhaal**

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door belanghebbenden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die

samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade worden door de initiatiefnemer gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente en de aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst ondertekend.

### **Conclusie**

Voorgaande betekent dat het plan niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

## **4.2**

### **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **4.2.1**

##### **Procedure om omgevingsvergunning**

In art. 3.10 Wabo is bepaald dat voor de in deze ruimtelijke onderbouwing bedoelde omgevingsvergunning de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in dit artikel van toepassing is.

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, wordt de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen op het ontwerp naar voren brengen. Deze procedure is vastgelegd in de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4. Tevens draagt het bevoegd gezag zorg voor het verkrijgen van de verklaring van geen bedenking van Provinciale Staten door toezending van alle benodigde stukken (art. 3.11 Wabo).

De beslistermijn op de ontwerp-omgevingsvergunning van zes maanden begint te lopen daags na ontvangst van de aanvraag (art. 3.12, lid 7 Wabo). Deze beslistermijn mag eenmaal verlengd worden, met ten hoogste zes weken (art. 3.12, lid 8 Wabo). Na vaststelling van de omgevingsvergunning maakt het bevoegd gezag het vaststellingsbesluit bekend. De mededeling van het definitieve besluit wordt tevens langs elektronische weg gedaan en beschikbaar gesteld (art. 6.14 Bor jo. Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012).

Op de ontwerp-omgevingsvergunning moet tevens het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 Wro worden gevoerd (art. 6.18 Bor). Indien door Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze is ingediend en deze zienswijze niet volledig is overgenomen, wordt het vaststellingsbesluit na zes weken na de vaststelling van de omgevingsvergunning bekendgemaakt. Uiterlijk zes weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de sector bestuursrecht van de rechtbank en eventueel hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### **4.2.2**

##### **Vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn, de resultaten van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro uiteengezet.

#### **4.2.3**

##### **Tervisielegging ontwerp**

Met het ter visie leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning stelt de gemeente een ieder in de gelegenheid om kennis te kunnen nemen van, alsmede te reageren op, de inhoud van het planvoornemen.

# B i j l a g e n

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Watertoets

Bijlage 3: Quicksan Archeologie

B i j l a g e 1 :  
B e e l d k w a l i t e i t s p l a n

Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding  
bloembollenbedrijf' Westerkerkweg 54  
Venhuizen



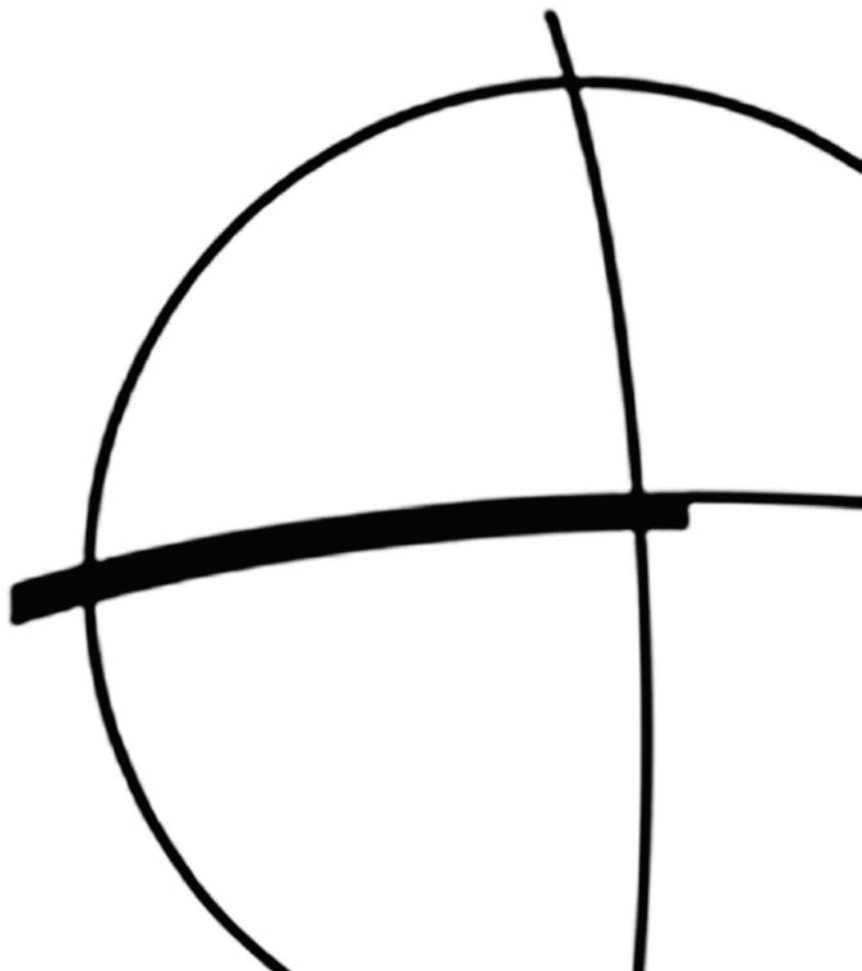
Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding  
bloembollenbedrijf' Westerkerkweg 54  
Venhuizen

Inhoud:

notitie

29 januari 2008

Projectnummer 076.11.00.01.00



# Inhoudsopgave

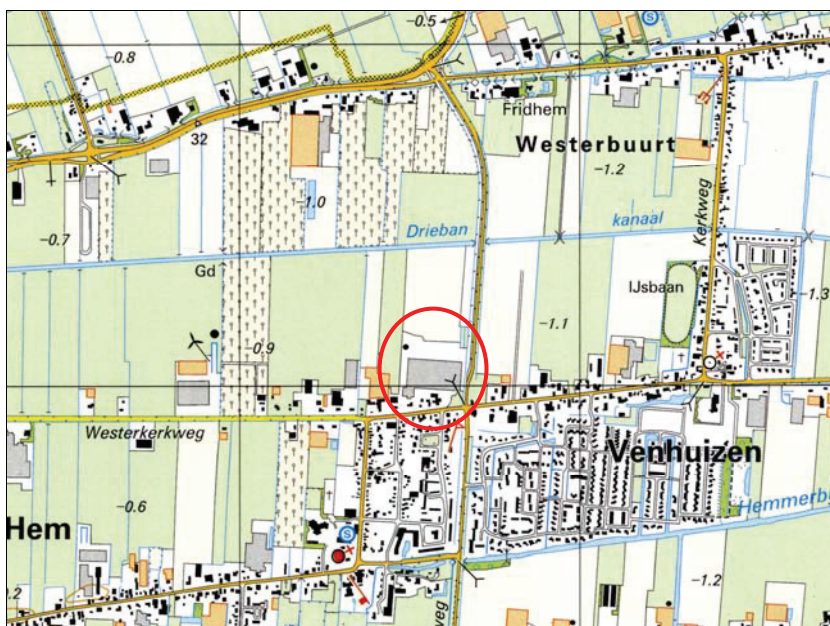
|          |   |    |
|----------|---|----|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>  | 5  |
| 1.1      | Aanleiding  | 5  |
| 1.2      | Leeswijzer  | 6  |
| <b>2</b> | <b>Beleid</b>   | 7  |
| 2.1      | Rijksbeleid   | 7  |
| 2.2      | Provinciaal beleid  | 8  |
| 2.3      | Gemeentelijk beleid   | 8  |
| 2.4      | Conclusie beleidsonderzoek  | 9  |
| <b>3</b> | <b>Cultuurhistorie</b>  | 11 |
| 3.1      | Bouwkunde   | 11 |
| 3.2      | Historische geografie   | 11 |
| 3.3      | Archeologie   | 12 |
| 3.4      | Conclusie cultuurhistorie   | 12 |
| <b>4</b> | <b>Ruimtelijke analyse</b>  | 13 |
| 4.1      | Ontstaansgeschiedenis   | 13 |
| 4.2      | Ordeningsprincipes in het landschap   | 15 |
| 4.3      | Bebouwingskarakteristiek  | 18 |
| 4.4      | Huidige situatie en de ruimere omgeving   | 19 |
| 4.5      | Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen | 21 |
| <b>5</b> | <b>Beeldkwaliteitsrichtlijnen</b>   | 23 |
| 5.1      | Bebouwingsstructuur   | 24 |
| 5.2      | Ontsluitingsstructuur en parkeren   | 25 |
| 5.3      | Water- en groenstructuur  | 25 |
| 5.4      | Voorbeelduitwerking   | 26 |

# Inleiding

## Aanleiding <sup>1.1</sup>

PéGé Langedijk Jacobszonen heeft BügelHajema Adviseurs Leeuwarden gevraagd om een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de inpassing van de gewenste nieuwbouw aan de Westerkerkweg 54/Markerwaardweg 8 te Venhuizen. Het voornemen is om het bestaande bloembollenbedrijf uit te breiden met ongeveer 5000 m<sup>2</sup> (0,5 hectare) bedrijfsgebouw. In de huidige situatie is sprake van ongeveer 1,6 hectare bedrijfsbebouwing. Feitelijk is in de huidige situatie reeds sprake van een bouwblok van 2,2 hectare.

Dit beeldkwaliteitsplan geeft aan in hoeverre de gewenste uitbreiding ruimtelijke gezien mogelijk is en hoe deze op een verantwoorde wijze kan plaatsvinden.



Plangebied

## **Leeswijzer** 1.2

Dit beeldkwaliteitsplan is opgesteld conform de systematiek die de provincie Noord-Holland voorstelt<sup>1</sup>. Centraal hierbij staat de opgave om vanuit de ruimtelijke identiteit van het gebied aanknopingspunten te vinden voor de nieuwe ontwikkelingen.

Onderdeel van de systematiek is onderzoek naar het ruimtelijk relevante beleid en de cultuurhistorische waarden van het gebied, alsmede een ruimtelijke analyse van het gebied.

Hoofdstuk 2 bestaat uit een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 3 worden de cultuurhistorische waarden behandeld. Hoofdstuk 4 gaat in op de ruimtelijke analyse van het plangebied en omgeving. Het laatste hoofdstuk bestaat uit de beeldkwaliteitsrichtlijnen waaraan de uitbreiding zal moeten voldoen, om te komen tot een goede inpassing in de omgeving. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op de verschillende analyses in voorgaande hoofdstukken.

---

<sup>1</sup> Conform brochure 'Beeldkwaliteitsplan, Inspiratie voor kwaliteit', Provincie Noord-Holland 2005.

In de analyse van het beleid is een onderscheid gemaakt naar rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid.

## **Rijksbeleid** <sup>2.1</sup>

De Nota Ruimte (2004) geeft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

NOTA RUIMTE (2004)

In de Nota Ruimte wordt onderscheid gemaakt in verantwoordelijkheden. Het rijk concentreert zich op die aspecten die van nationaal belang zijn, de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur. Voor het gebied dat niet tot de nationaal ruimtelijke hoofdstructuur behoort, beperkt het rijk zich tot het stellen van enkele (algemene) beleidsregels. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het projectgebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier dus samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en -regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

## **Provinciaal beleid** 2.2

Het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is in oktober 2004 vastgesteld door Provinciale Staten. In het streekplan geeft de provincie Noord-Holland aan wat er tot de periode 2030 mag gebeuren met de ruimte in het gebied. De algemene ambitie is om de aantrekkingskracht van Noord-Holland Noord te versterken voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken. Daarbij moet er voor gezorgd worden dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van eigen kwaliteit en identiteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen acht de provincie het van groot belang dat deze ontwikkelingen goed worden afgestemd op de landschappelijke basisstructuur. In het Landschapskatern Noord-Holland (2001) zijn voor de verschillende landschapstypen ordeningsprincipes aangegeven. Deze principes zijn bepalend voor de huidige landschapskwaliteit en richtinggevend voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen in het landschap.

In de Leidraad van de provincie Noord-Holland is het beleid uitgewerkt en worden aanbevelingen gedaan voor het verwerken van dit beleid in de bestemmingsplannen van de gemeenten. Hoofddoelstelling van het landschapsbeleid is "het behouden en/of bevorderen van de landschappelijke verscheidenheid en samenhang in Noord-Holland, zoals die op de verschillende schaalniveaus zijn te onderscheiden". Daartoe heeft de provincie drie strategieën onderscheiden: behoud en versterking, aanpassing en vernieuwing.

De provincie streeft voor de oude zeekelegebieden naar een strategie van aanpassing. In deze gebieden treden veelal ingrijpende functieveranderingen op, waardoor veel kenmerken van het landschap dreigen te verdwijnen. Om gebieden voldoende identiteit te laten houden wordt de hoofdstructuur van het landschap versterkt door middel van de aanpassing.

## **Gemeentelijk beleid** 2.3

Met de welstandsnota maakt de raad van de gemeente Drechterland de toetsingscriteria bekend van het door het gemeentebestuur te voeren welstandsbeleid. In de nota zijn de opgenomen welstandscriteria gekoppeld aan de gebiedsbeschrijvingen, waardoor de uit een oogpunt van welstand te stellen eisen (het welstandsregime) per gebied en stedenbouwkundig ensemble verschillen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen een algemeen, regulier en bijzonder welstandsregime. In de welstandsnota is de aanwezige samenhang in de historische lintbebouwing van de Westerkerkweg als zeer karakteristiek en behoudens-

waardig gewaardeerd. Voor deze lintbebouwing wordt uitgegaan van een bijzonder welstandsregime. Naast de algemene welstandscriteria gelden ook gebiedsgerichte criteria. Zo dienen alle hoofdgebouwen en (agrari-sche) bedrijfsgebouwen te worden voorzien van een kap en bebouwing dient wat betreft typologie afgestemd te zijn op de gebiedseigen landelijke karakteristiek. Bij bedrijfsgebouwen, welke direct aansluiten op het open landschap dient aandacht te worden besteed aan schaalverkleinende ingrepen en een zeer terughoudende kleurstelling.

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Hem-Venhuizen. Binnen dit bestemmingsplan is een maximaal bouwblok van 1,5 hectare mogelijk. Feitelijk is in de huidige situatie reeds sprake van een bouwblok van 2,2 hectare (exclusief de voorgenomen ontwikkeling) . De voorgestelde ontwikkeling valt daarmee ruimschoots buiten de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan.

BESTEMMINGSPLAN HEM-  
VENHUIZEN

## **Conclusie beleidsonderzoek** 2.4

De voorgestelde ontwikkeling valt buiten het vigerende bestemmingsplan. De gemeentelijke Welstandsnota geeft aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit.

Door de aard en schaal van de nieuwbouw, dient voor deze locatie specifieke beeldkwaliteitsrichtlijnen opgesteld te worden. Deze beeldkwaliteitsrichtlijnen dienen passend te zijn binnen het provinciale beleid. Met betrekking tot het plangebied is dan met name het handhaven van de ruimtelijke hoofdstructuur van belang.

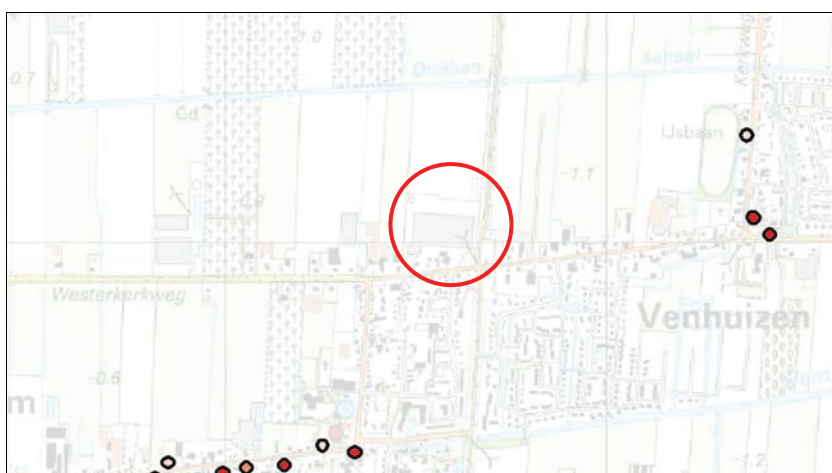
Vanuit het Rijk gelden geen specifiek eisen, omdat het gebied niet binnen de nationale hoofdstructuur valt.



# Cultuurhistorie 3

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Holland geeft een overzicht van bouwkundig, archeologisch en historisch geografisch waardevolle elementen. In het navolgende wordt ingegaan op de verschillende onderdelen.

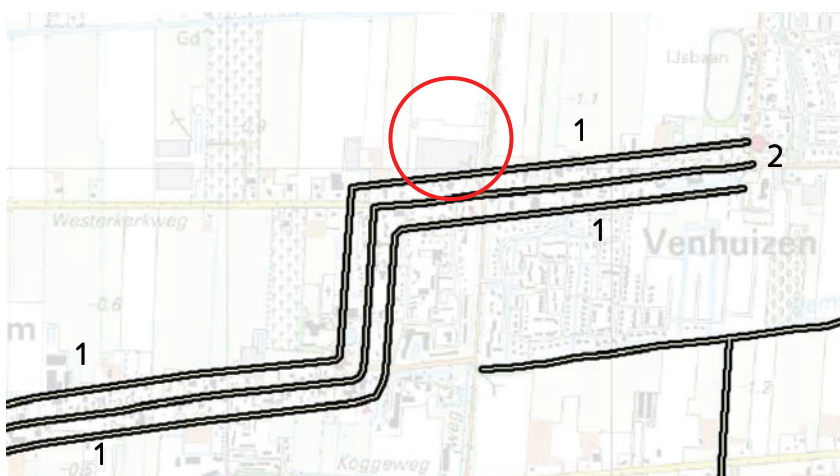
## Bouwkunde <sup>3.1</sup>



(Rijks)monumenten

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bouwkundige waardevolle punten, vlakken of lijnen.

## Historische geografie <sup>3.2</sup>

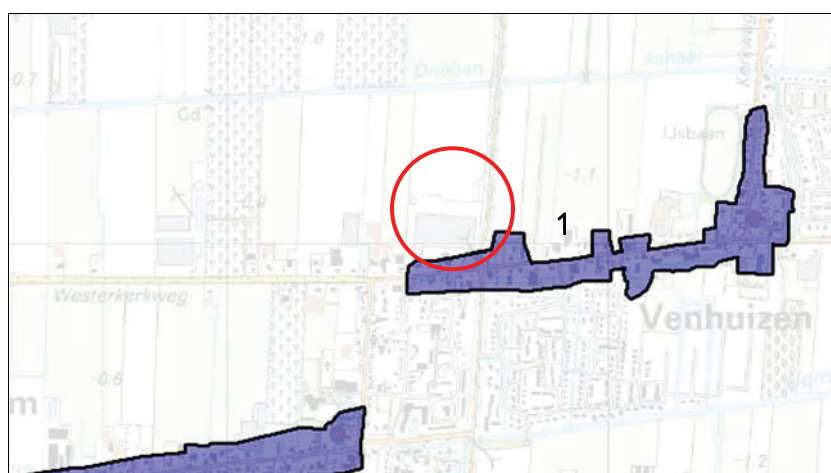


Historische geografische waardevolle lijnen

Historisch geografische zijn de (van oorsprong) lineaire nederzettingen Venhuizen en Hem (1) en de binnenwaterkerende kade (2) van waarde.

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen, zoals de Westerkerweg bij Venhuizen en Hem, is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. Dit geldt tevens voor de binnenwaterkerende kade, die in dit geval dwars op de verkaveling ligt. Door de hogere ligging werd deze kade weg gebruikt en ook nu nog is deze dijk als weg herkenbaar. Deze dijk fungeerde bij Hem en Venhuizen als ontginnings- en bewoningsas. De samenhang met de verkaveling is nog goed herkenbaar.

### **Archeologie** 3.3



Archeologische waardevolle vlakken

De historische dorpskernen van Venhuizen (1) is archeologisch gezien van hoge waarde. De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van de historische kern bestaat uit de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen.

### **Conclusie cultuurhistorie** 3.4

Binnen het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Wel ligt in de nabijheid van het plangebied een gebied met archeologisch hoge waarde en dient rekening gehouden te worden met het historische geografisch van waarde zijnde bebouwingslint van de Westerkerweg. Deze waarden mogen niet verstoord worden door de nieuwe ontwikkelingen.

# R u i m t e l i j k e a n a l y s e

# 4

## **O n t s t a a n s g e s c h i e d e n i s** 4.1

Het plangebied ligt ten noorden van Venhuizen in de gemeente Drechterland en maakt onderdeel uit van het kleipolderlandschap. Dit landschap is ontstaan als gevolg van een lange strijd tussen de zee en de mens. Duizenden jaren was West-Nederland een waddenlandschap met kreken en geulen, slikken en planten. De kreekbodems waren zandig, de gebieden ertussen kleilig. Toen de zee zich terugtrok begon het droogvallende land in te klinken; de kleilige gebieden sterker dan de zandige. Op den duur kwamen de kreekbodems hoger te liggen dan de omgeving; het werden kreekkruggen.

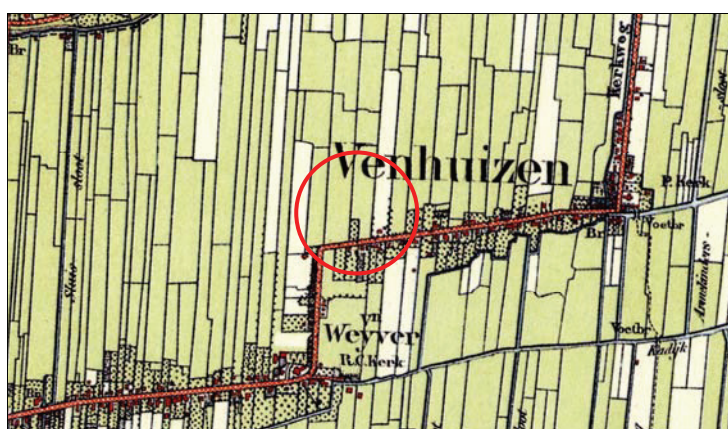
Al voor het begin van onze jaartelling woonden er mensen op de flanken van de kreekkruggen en namen ze vandaar de lagere gronden in gebruik. Door het stijgen van de zeespiegel werden deze vroege bewoners gedwongen om te vertrekken en werd West-Friesland eeuwenlang een onherbergzaam veenmoeras.

Het veen groeide en werd langzaam hoger. Zo'n duizend jaar geleden kwam het veen zover boven de zeespiegel uit, dat bewoning weer mogelijk werd. Men startte met het ontginnen van het veen. Door de ontginningsactiviteiten kromp en verteerde het veen, terwijl tegelijkertijd de zeespiegel steeg. Om droge voeten te houden, werden eerst werven en terpen en later dijken en kaden aangelegd. De Westerkerkweg is een voorbeeld van een dergelijke kade.

Doordat het veen op een gegeven moment geheel verdwenen was, is kleipolderlandschap ontstaan. Tot aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw was de geschiedenis van het gebied nog goed afleesbaar (zie kaarten 1855/56 en 1911). De opstrekende verkaveling met smalle en diepe, noord-zuid gerichte kavels, is bijvoorbeeld nog een direct gevolg van de veenverkaveling. De bewoning van het gebied vond plaats in lineaire nederzettingen, die waren ontstaan langs de in het gebied gelegen oost-west lopende kaden. De kern Venhuizen (met name de Westerkerkweg) is op deze wijze ontstaan. In de loop van de tijd is er sprake van een toenemende verdichting van de linten.



Fragment topografische kaart 1855/56



Fragment topografische kaart 1911

Na 1950 is het kleipolderlandschap van West-Friesland sterk veranderd. Ruilverkavelingen, woningbouw en het verkeer zijn hier de belangrijkste oorzaken van. Op de kaart van 1962 zijn de eerste tekenen van de toename in de woningbouw in Venhuizen af te lezen. Aan het oorspronkelijke lint zijn twee woonuitbreidingen ontstaan, die als een uitstulping aan het lint zijn gesitueerd. De invloed van ruilverkaveling en verkeer is nog beperkt in dit stadium



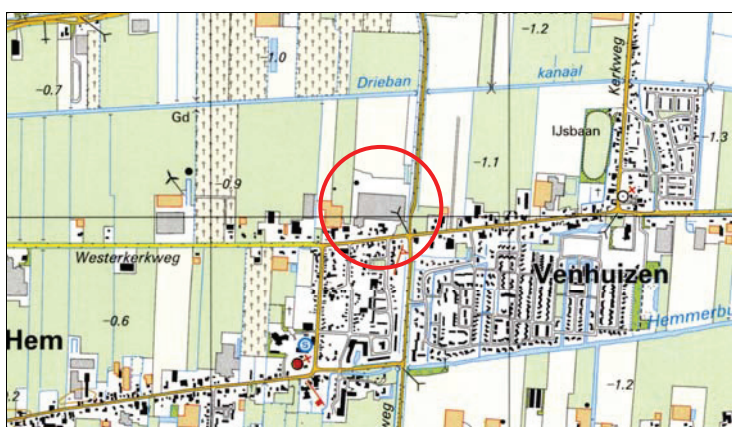
Fragment topografische kaart 1962



In de periode van 1962 tot heden is de invloed van de ruilverkaveling, de woningbouw en het verkeer sterk toegenomen (zie kaart 2004). De kavels in het landelijk gebied zijn deels samengevoegd door het dempen van sloten, waardoor brede en diepe kavels zijn ontstaan.

De woningbouw is zeer sterk toegenomen, waardoor grote woongebieden zijn ontstaan ten zuiden en oosten van de Westerkerweg. Deze woongebieden hebben niet tot nauwelijks een relatie met de ontstaansgeschiedenis van het gebied, zoals dit in het oorspronkelijke bebouwingslint wel het geval was.

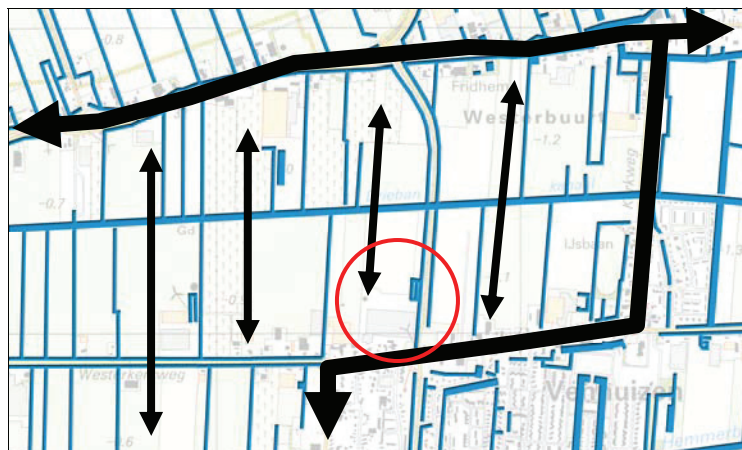
De invloed van het verkeer doet zich ruimtelijk met name gelden door de aanleg van nieuwe wegen in het landelijk gebied, zowel in oost-west als noord-zuid (Markerwaardweg) richting.



Fragment topografische kaart 2004

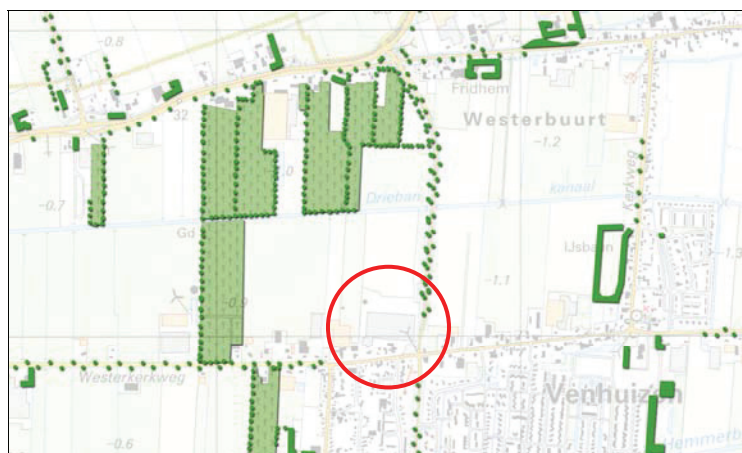
## Ordeningsprincipes in het landschap <sup>4.2</sup>

Het plangebied maakt, zoals reeds in de vorige paragraaf benoemd, onderdeel uit van het kleilandschap. Van oorsprong had dit landschap een zeer open karakter. In de huidige situatie is in de omgeving van het plangebied echter sprake van een meer halfopen landschap. De toename van de bebouwing (verdichting van de linten en de woonuitbreidingen), de aanplant van bomenrijen langs wegen en de aanleg van boomgaarden zijn hiervan de belangrijkste oorzaken.



Waterstructuur

De oorspronkelijke ontginningsassen in het gebied zijn hoofdzakelijk oost-west gericht (bijvoorbeeld de Westerkerkweg). De verkaveling heeft haaks hierop plaatsgevonden. Hierdoor zijn noord-zuid gerichte kavels ontstaan. De kaart 'Waterstructuur', met daarop weergegeven het patroon van sloten en waterlopen maakt de verkavelingsstructuur inzichtelijk.

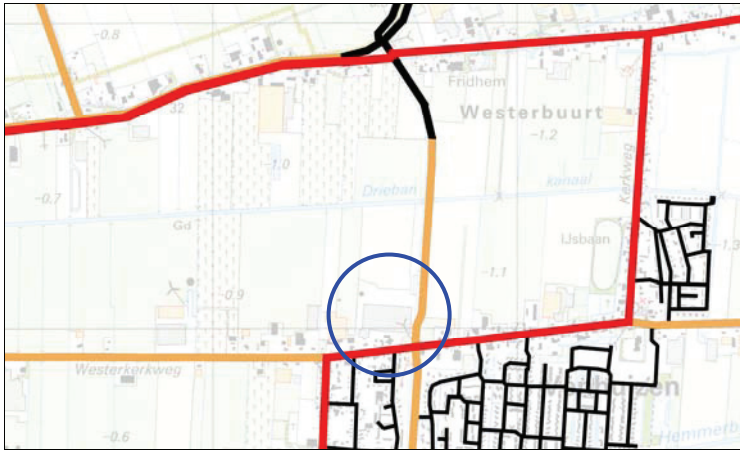


Groenstructuur

lichtgroen - boomgaarden

donkergroen - boombeplanting en hoge hagen

De belangrijkste elementen in de groenstructuur in de omgeving van het plangebied zijn de opgaande boombeplanting langs wegen, de boomgaarden en de haagbeplanting rondom de boomgaarden. Deze elementen zijn op de kaart 'Groenstructuur' weergegeven. Ten westen van het plangebied zijn de boomgaarden ruimtelijk zeer bepalend, doordat een groot gebied dicht is geplant. Deze boomgaarden schermen een groot gebied af.



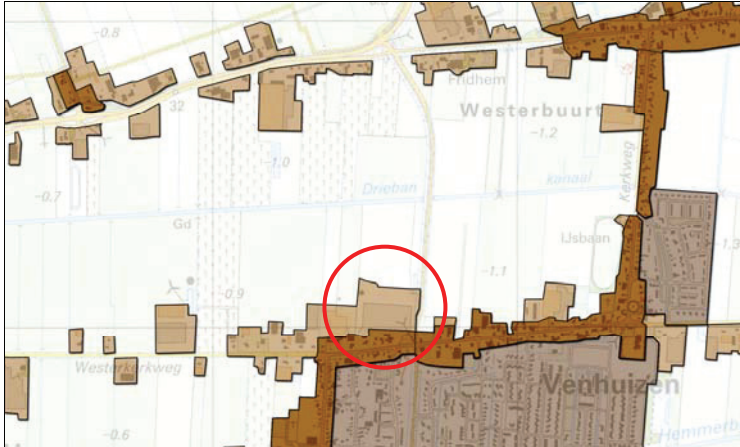
#### Wegenstructuur

Rood - historische wegen (1855 en ouder)

Oranje - nieuwere wegen passend in de structuur

Zwart - relatief autonome infrastructuur

In de wegenstructuur (zie bovenstaande kaart) is een driedeling te onderscheiden. Deze driedeling bestaat uit de historische wegen (die zijn ontstaan op de kaden), nieuwe wegen, aansluitend op de historische en landschappelijke structuur (m.a.w. passend binnen de ruimtelijke structuur) en de meer autonome (d.w.z. weinig relatie met de landschappelijk structuur) infrastructuur van met name de woonuitbreidingen.



#### Bebouwingsstructuur

Lichtbruin - halfopen lintbebouwing buitengebied

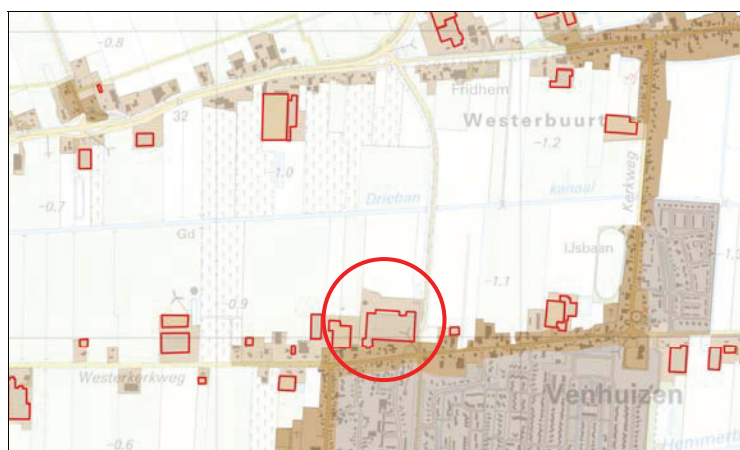
Roodbruin - gesloten lintbebouwing

Donkerbruin - woonuitbreidingen

De bebouwingsstructuur (zie bovenstaande kaart) in de omgeving kent een driedeling en sluit deels aan bij de driedeling in het wegenpatroon. Bij een deel van de oudere wegen (waaronder de Westerkerkweg) is overwegend sprake van relatief kleinschalige en gesloten lintbebouwing.

Langs het overige deel van de oudere wegen en de nieuwere wegen (die wel passen in de oorspronkelijke ruimtelijke structuur), is sprake van meer halfopen lintbebouwing. De overige bebouwing bestaat uit woonbuurten.





Bebouwingsstructuur + grootschalige bedrijven  
 Lichtbruin - bebouwing buitengebied  
 Roodbruin - lintbebouwing  
 Donkerbruin - woonuitbreidingen  
 Rood - grootschalige bedrijfsbebouwing

Op de hierboven afgebeelde kaart zijn de grootschalige bedrijfsgebouwen in beeld gebracht. Opvallend aan deze bedrijven is de situering. De complexmatige bebouwing is in alle gevallen op ruime afstand van de weg gebouwd; dit is zowel het geval bij de oudere als de nieuwere wegen.

## **B e b o u w i n g s k a r a k t e r i s t i e k** <sup>4.3</sup>

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van 3 categorieën bebouwing (waarvan de eerste 2 categorieën direct betrekking hebben op het plangebied zelf). Deze zijn:

- halfopen tot gesloten lintbebouwing, al dan niet langs historische structuren;
- grootschalige bedrijfspanden achter de lintbebouwing (grenzend aan het landelijk gebied);
- woonbebouwing in woonbuurten.



Lintbebouwing aan de Westerkerkweg



Grootschalige bedrijfspanden achter de lintbeboewing

## Huidige situatie en de wijdere omgeving <sup>4.4</sup>

In de huidige situatie is sprake van een duidelijke tweedeling (2 zones) op het perceel. De zone langs de Westerkerkweg bestaat uit een woning en een groot, groen en open ingericht erf. Deze zone is duidelijk onderdeel van de lintbeboewing van de Westerkerkweg. Ten noorden van deze zone ligt de grootschalige bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is zichtbaar vanaf de Westerkerkweg, maar maakt geen onderdeel uit van de zone lintbeboewing; deze bebouwing is nadrukkelijk achter de lintbeboewing geplaatst.

Het bestaande perceel is aan twee zijden ruimtelijke ingepast in zijn omgeving. Langs de Westerkerkweg is sprake van een goede inpassing door middel van een groen en open ingericht voorterrein. Aan de Markerwaardweg is sprake van een boomsingel, waarmee het bedrijf deels is ingepast. Landschappelijk gezien zijn hier de oevers van de sloot aan de bedrijfszijde niet goed ingericht. De oevers zijn uit oogpunt van onderhoud enkel voorzien van anti-worteldoek, waardoor het aanzicht niet fraai is.



Groen voorterrein en boomsingel Markerwaardweg

De westzijde van het perceel kent geen inpassing. Aan deze zijde grenst het perceel aan een ander bedrijf, waardoor landschappelijke inpassing van minder belang is. Aan de noordzijde van het perceel is geen sprake van landschappelijke inpassing. Het bedrijfsgebouw staat volledig zichtbaar in de ruimte. De grens naar het open agrarisch gebied is scherp en hard.

Het aanzicht van het bedrijf wordt hier overigens niet alleen bepaald door de bebouwing maar ook door geparkeerde auto's en opslag van materiaal. Hierdoor ontstaat een rommelig beeld; een situatie die voor verbetering vatbaar is.



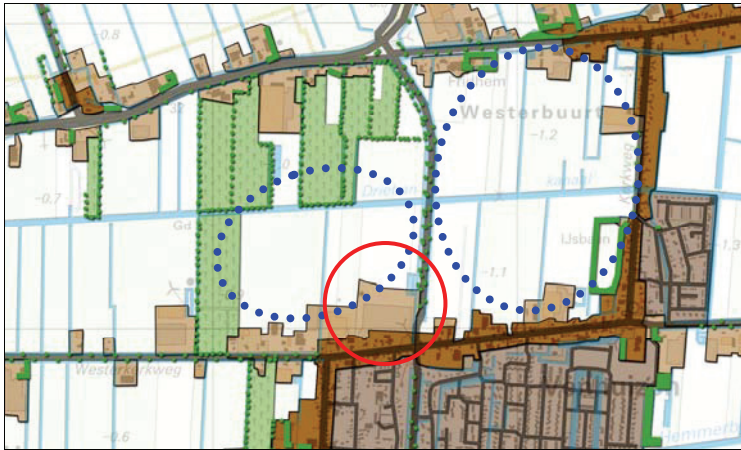
Noordzijde perceel en opslag materiaal

Het plangebied ligt op de grens van de lintbebouwing naar een open agrarische gebied en maakt onderdeel uit van een zone met bedrijfsgebouwen, die achter de lintbebouwing gesitueerd zijn.

Het open agrarische gebied maakt onderdeel uit van een halfopen landschap. Op de kaart 'Totaalbeeld' is weergegeven dat het open gebied in feite een schakeling is van twee open ruimten met rondom rafelige randen. De openheid van het agrarisch gebied waaraan het plangebied grenst, is dus relatief en beperkt.

De scheiding tussen de twee open ruimten bestaat uit de Markerwaardweg, die voorzien is van (deels nieuwe) boombeplanting. Deze beplanting is nog iel, maar in de nabije toekomst zal deze sterker als nu al het geval is, als een filter tussen de twee ruimten werken.

De twee ruimte hebben een verschillend karakter en zijn verschillend begrensd. De ruimte ten noorden van het plangebied is meer diagonaal en wordt met name begrensd door boomgaarden en bedrijfspercelen. De ruimte ten noordoosten van het plangebied is meer vierkant en wordt met name begrensd door lintbebouwing. In beide gevallen is sprake van een grote diversiteit in de diepte van de begrenzende percelen.

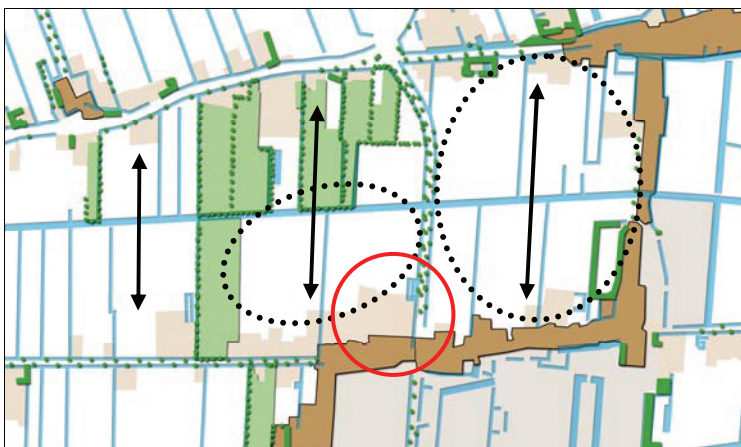


Totaalbeeld

## **Bestaande kwaliteiten versus mogelijke negatieve effecten van nieuwe ontwikkelingen <sup>4.5</sup>**

De lintbebouwing van de Westerkerkweg is karakteristiek voor de omgeving. Aantasting van het lint dient daarom ook voorkomen te worden. Een nieuwe ontwikkeling dient erop gericht te zijn om de aanwezige grens tussen lintbebouwing en de bedrijfsbebouwing te handhaven.

De (relatieve) openheid en de verkavelingsrichting (noord-zuid gerichte sloten) zijn kenmerkend voor het aangrenzende agrarische gebied en zullen gerespecteerd moeten worden in de planvorming. Ook kenmerkend voor het agrarische gebied zijn de boomgaarden, die van weg tot weg of van weg tot kanaal gesitueerd zijn.



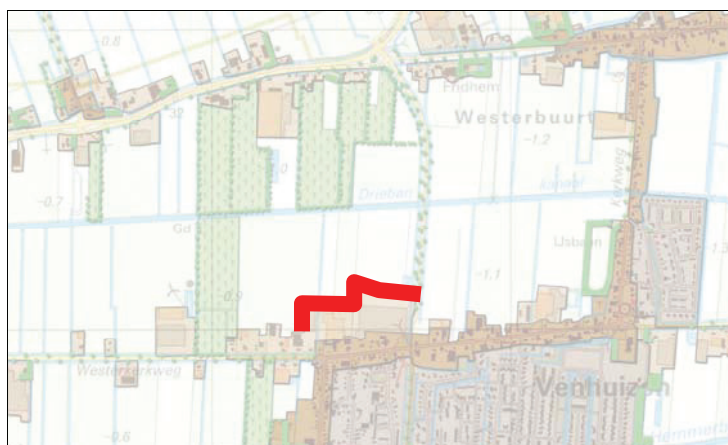
Kwaliteiten van de omgeving

Pijlen - verkavelingsrichting Bruin-lintbebouwing

Zwarte stippellijn - open ruimte Groen - boomgaarden

Met een uitbreiding van het bedrijf, zal de open ruimte ten noorden van het plangebied beperkt worden en zal de zichtbaarheid van het bedrijf vanuit de omgeving verder toenemen. Met betrekking tot de open ruimte is het met name van belang dat deze ruimte niet dichtsluit en er een zekere continuïteit blijft bestaan (de open ruimte in diagonale richting handhaven).

De zichtbaarheid (en het aanzicht) van het bedrijf en het bedrijfsperceel is met name vanaf de Markerwaardweg (en deels ook de Kerkweg) een aandachtspunt. Door de situering van de aangrenzende bedrijven is van aantasting van uitzicht vanaf de Westerkerkweg niet tot nauwelijks sprake.



Negatieve aspecten van de omgeving  
Rood - niet ingepaste bebouwing

In de huidige situatie is aan de noordzijde (vanaf de Markerwaardweg) van het perceel sprake van een enigszins verrommeld en onhelder ruimtelijk beeld. Dit komt doordat de bebouwing niet is ingepast in het landschap (zie kaart 'Negatieve aspecten van de omgeving') en door het gebruik van het kavel (parkeren en opslag). Met de nieuwe ontwikkeling dient gestreefd te worden naar een duidelijke verbetering van deze situatie door rekening te houden met de overgang naar het landschap en een goede oplossing voor het parkeren en opslag van materiaal.

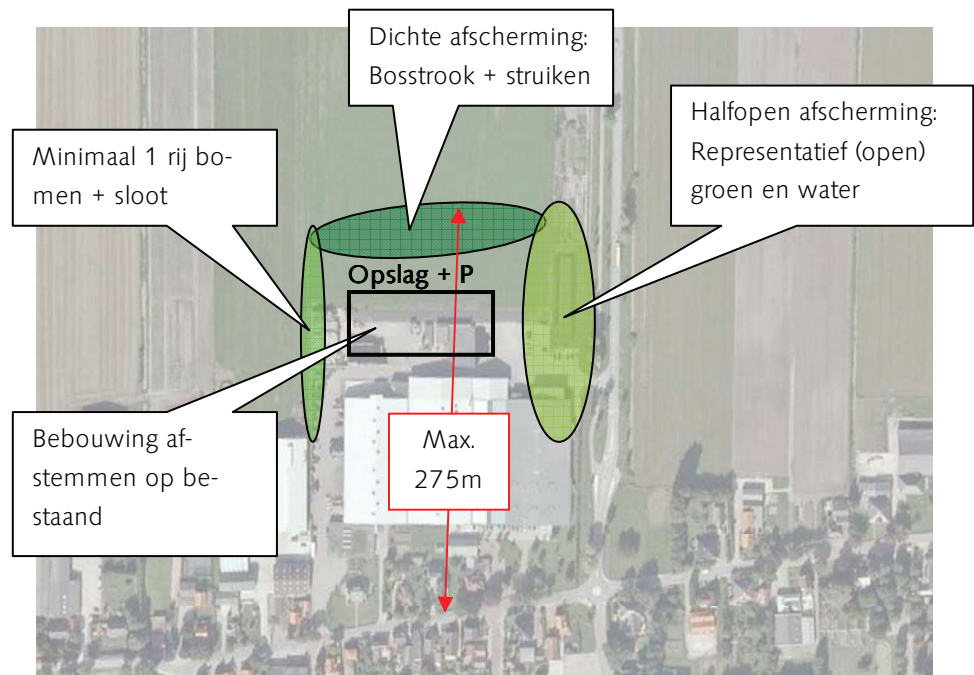
# Beeldkwaliteits- richtlijnen 5

De planvorming bestaat uit de nieuwbouw van bedrijfsloodsen. Deze loodsen zullen als vrijstaande gebouwen achter de bestaande bebouwing gerealiseerd worden. De functionele bedrijfsvoering is de reden voor de vrije plaatsing. Met de nieuwbouw wordt tevens de afwikkeling van het verkeer anders gestructureerd.

Indien rekening gehouden wordt met de kenmerken van de omgeving, zoals benoemd in paragraaf 4.4 en de in paragraaf 4.5 geschetste kwaliteiten ingepast worden en de genoemde negatieve aspecten voorkomen worden, is uitbreiding van het bedrijf goed mogelijk. In het navolgende worden de beeldkwaliteitseisen geformuleerd waaraan een goede inpassing in de omgeving dan dient te voldoen.

Uitgangspunten bij het opstellen van deze beeldkwaliteitseisen (zie kaart 'Uitgangspunten beeldkwaliteit') zijn het realiseren van dichte afscherming aan de noordzijde van het plangebied (bosstrook) en een meer halfopen afscherming (zone met representatief, open groen nieuw water) naar de Markerwaardweg. Deze zijde is door de aanwezigheid van de weg een meer representatieve zijde, waardoor een dicht afscherming niet gewenst is. Aan de oostelijke zijde is inpassing van minder belang. Voor een eenduidig ruimtelijk beeld is inpassing met minimaal een enkele rij bomen echter wel gewenst.





Uitgangspunten beeldkwaliteit

## Bebouwingsstructuur 5.1

|                  |  |
|------------------|--|
| Nokrichting      | De nokrichting is gelijk aan de bestaande bebouwing (haaks op de Westerkerkweg).   |
| Bouwworm         | Gelijk aan de bestaande bebouwing; één bouwlaag met één kap of geschakelde kappen.   |
| Bouwhoogte       | Gelijk aan of lager dan de bestaande bebouwing.  |
| Goothoogte       | Gelijk aan of lager dan de bestaande bebouwing.  |
| Dakhelling       | Gelijk aan de bestaande bebouwing; geen plat dak.  |
| Materiaalgebruik | Gelijk aan de bestaande bebouwing, of hierop afgestemd.  |
| Situering        | De nieuwe bebouwing ligt minimaal 45 meter vanaf (het verlengde van) de bestaande oostgevel aan de Markerwaardweg gerealiseerd te worden.  |
| Terreingrootte   | De maximale diepte van het totale bebouwde terrein (inclusief alle elementen voor de landschappelijk inpassing), gemeten vanaf de Westerkerkweg, is 275 meter. De begrenzing van dit perceel dient evenwijdig aan het Driebankanaal te liggen. |



## **O n t s l u i t i n g s s t r u c t u u r e n p a r k e r e n** <sup>5.2</sup>

|             |   |
|-------------|---|
| Ontsluiting | De ontsluiting van het perceel vindt plaats vanaf de Markerwaardweg.  |
| Inritten    | Maximaal 1 inrit aan de Markerwaardweg.   |
| Verharding  | Gelijk aan de bestaande bebouwing, of hierop afgestemd; oppervlakte verharding zoveel mogelijk beperken en terughoudend kleurgebruik toepassen.   |
| Parkeren    | Parkeren dient hoofdzakelijk ten noorden van de nieuwe bebouwing plaats te vinden. Een ondergeschikt aantal parkeerplaatsen mag ter plaatse van het kantoor aangelegd worden.                     |
| Opslag      | Opslag dient hoofdzakelijk ten noorden van de nieuwe bebouwing plaats te vinden. Opslag op het erf dient achter de nieuwe bebouwing plaats te vinden en dient aan het zicht onttrokken te worden. |

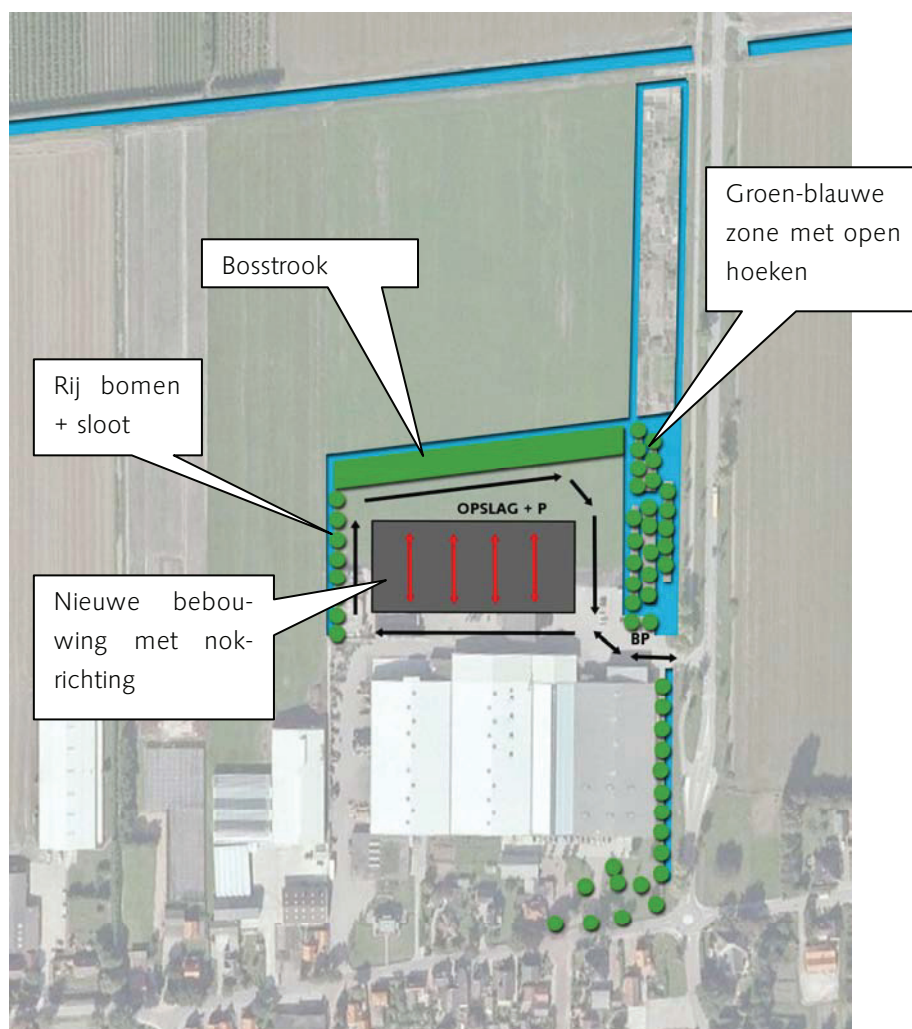
## **W a t e r - e n g r o e n s t r u c t u u r** <sup>5.3</sup>

|                     |   |
|---------------------|---|
| Bestaande bebouwing | Langs de Markerwaardweg, dienen de bestaande bomen op het erf gehandhaafd te worden. De situatie aan de Westerkerkweg handhaven.  |
| Oostelijke zijde    | <p>Bestaande sloot handhaven en groene oevers toepassen.</p> <p>Langs de Markerwaard een representatieve, half-open, groen blauwe zone realiseren van 20-25 meter breedte (vanaf bestaande kavelsloot). In deze zone is sprake van boombeplanting die maximaal 15 meter onderlinge afstand kennen. Geen onderbeplanting (struiken) toepassen.</p> <p>Nieuw water realiseren in aansluiting op bestaande waterlopen en -elementen (aanwezige spoelbak en sloot dienen opgenomen te worden).</p> <p>De meest noordoostelijke hoek en de hoek ter plaatse van het kantoor dienen open te zijn.</p> |
| Noordelijke zijde   | Grenzend aan noordelijke perceelsgrens een bosstrook (met onderbeplanting) toepassen van minimaal 15-20 meter breedte. Deze bosstrook ligt tussen de westelijke perceelsgrens en de representatieve groen-blauwe zone aan de oostelijke zijde van het perceel.  |

|                  |  |
|------------------|--|
|                  | Deze bosstrook dient als landschappelijke inpassing (afscherming) naar het open gebied.<br>Tevens een nieuwe sloot (minimaal 5 meter breed) aanbrengen ten noorden van de bosstrook. |
| Westelijke zijde | Minimaal een nieuwe sloot (minimaal 5 meter breed) en één bomenrij aanbrengen.   |
| Sortiment        | Het sortiment beplanting en bomen dient inheems te zijn. Maximaal bomen van de tweede orde toepassen.  |
| Oevers           | Milieu-/natuurvriendelijke oevers toepassen.   |

## Voorbeelduitwerking <sup>5.4</sup>

Ter illustratie is een voorbeelduitwerking opgesteld. Deze afbeelding laat zien hoe de mogelijke ontwikkeling ingepast zou kunnen/moeten in de omgeving aan de hand van de beeldkwaliteitseisen.



Voorbeelduitwerking

# C o l o f o n

## **R a p p o r t**

BügelHajema Adviseurs b.v.

## **P r o j e c t l e i d i n g**

BügelHajema Adviseurs b.v.

## **P r o j e c t n u m m e r**

076.11.00.01.00

BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE Leeuwarden

Telefoon: (058) 215 25 15

Telefax: (058) 215 91 98

E-mail:

[leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl)

[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort

B i j l a g e 2 :  
W a t e r t o e t s

## Jan-Ale van der Ploeg

---

**Van:** Wagenaar, Ruud <R.Wagenaar@hhnk.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 2 augustus 2013 15:43  
**Aan:** Nynke van Kalsbeek  
**CC:** h.medema@drechterland.nl  
**Onderwerp:** Watertoets plan Ruimtelijke Onderbouwing Westerkerkweg 54 te Venhuizen  
**Bijlagen:** 13.27918\_Watertoets plan Westerkerkweg 54 te Venhuizen.pdf  
**Opvolgingsmarkering:** Opvolgen  
**Markeringsstatus:** Gemarkeerd

Geachte mevrouw van Kalsbeek,

Voor het plan voor de bouw van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Westerkerkweg 54 te Venhuizen dient een planologische procedure te moeten worden gevoerd die valt onder de reikwijdte van de watertoets. Uw verzoek om advies, via de digitale watertoets (Ons registratienummer 13.27918), inzake dit plan beschouwen wij dan ook als een verzoek in het kader van de watertoets. De inhoud van dit plan geeft ons aanleiding om te reageren.

### Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied bevindt zich binnen het peilgebied 6090-7 van de polder 'Drieban', met een streefpeil van NAP – 2,60 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire watergangen naar het gemaal 'Drieban'. Daar wordt het water via dit gemaal op het Markermeer uitgeslagen.

### Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Uitgaande van de door u aangeleverde gegevens vindt binnen het plangebied een verhardingstoename plaats van 5.000 m<sup>2</sup>. Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uitgebreid te worden met 500 m<sup>2</sup> waterberging (10% van de verhardingstoename). Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,49 meter, een bemalingcapaciteit van 17,6 mm/dag, een drooglegging van 1,70 meter en grondsoort klei.

Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treden wij graag met u in overleg. Eventuele slootdempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

### Waterkwaliteit/Riolering

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

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

### *Wettelijk kader, vergunningen en meldingen.*

Voor een lozing op het oppervlaktewater moet op grond van de Waterwet<sup>[1]</sup> een vergunning worden aangevraagd of moet een melding worden gedaan. Bij een lozing op het oppervlaktewater kan het hoogheemraadschap voorschriften of nadere eisen stellen om verontreiniging van het oppervlaktewater te voorkomen.

Voor meer informatie hieromtrent kunt u contact opnemen met medewerkers van het cluster Vergunningen van het hoogheemraadschap. Zij kunnen u informeren welke stappen u in uw situatie moet ondernemen.

### Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in beheer bij het hoogheemraadschap en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m<sup>2</sup> is een watervergunning en/of keuronthefing van het hoogheemraadschap nodig.

De watervergunning is in werking getreden met het van kracht worden van de Waterwet op 22 december 2009. Meer informatie over de Waterwet kunt u vinden op: [http://www.hhnk.nl/digitale\\_balie/inwoners/inwoners/vergunningen](http://www.hhnk.nl/digitale_balie/inwoners/inwoners/vergunningen). Tevens kunt u hier het formulier voor het aanvragen van de watervergunning downloaden. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om het formulier zo volledig mogelijk in te vullen. Voor vragen betreffende het indienen van een aanvraag watervergunning kunt u contact opnemen met het cluster Vergunningen. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact op te nemen.

#### **Tot slot**

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u met mij contact opnemen.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar  
Regioadviseur West-Friesland  
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:  
Bevelandseweg 1  
1703 AZ Heerhugowaard  
Postadres:  
Postbus 250  
1700 AG Heerhugowaard

t. 072-5827231  
m. 0610932095  
e. r.wagenaar@hhnk.nl  
w. www.hhnk.nl



Veilig wonen onder zeeniveau  
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

---

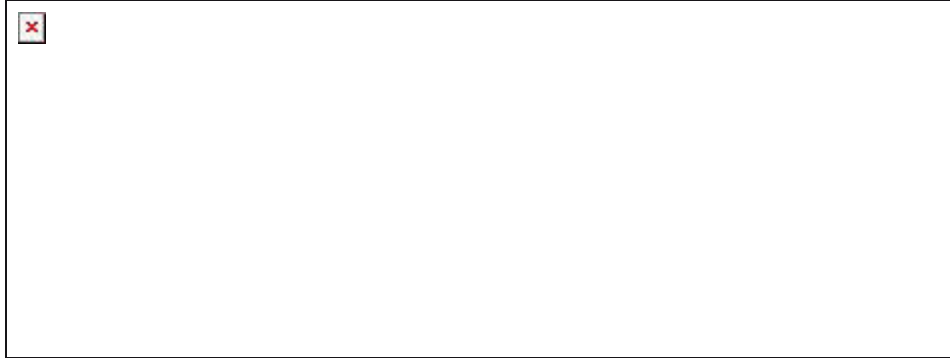
*Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?*

*Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap ([www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontlenen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.*

---

<sup>[1]</sup> Hemelwaterlozingen worden geregeld in verschillende wetten en besluiten. Te denken valt aan de Waterwet, het Activiteitenbesluit, het Besluit glastuinbouw, het Besluit open teelten en veehouderij en het (toekomstige) Besluit Lozen buiten inrichtingen.

**Van:** De Digitale Watertoets [noreply@dewatertoets.nl]  
**Verzonden:** donderdag 20 juni 2013 15:00  
**Aan:** Info@hhnk.nl  
**Onderwerp:** Bevestiging van de Watertoets : 20130620-12-7189  
**Bijlagen:** 12.jpg; logo\_12.jpg; 2573\_situatie\_westerkerkstraat.jpg; GisData.gml;  
GisData.zip; MapSnapShot.jpg; PlanData.txt; PlanData.xml; Samenvatting.pdf;  
Samenvatting.txt; watertoets.pdf; watertoets.txt



Geachte heer/mevrouw ,

U heeft een digitale watertoets uitgevoerd op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). De toets is uitgevoerd op een ruimtelijke ontwikkeling in het beheergebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In de bijlage vindt u de documentatie die bij de toets hoort. Wij verzoeken u de bijlagen goed door te nemen. Naast een samenvatting van de toets, treft u één van de volgende documenten aan afhankelijk van de procedure die u heeft doorlopen:

- paragraaf geen waterschapsbelang
- standaard waterparagraaf korte procedure
- uitgangspuntennotitie normale procedure

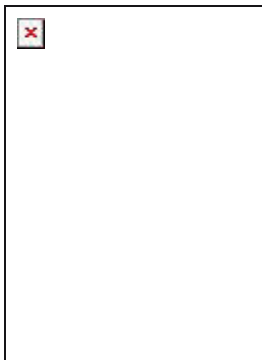
De volgende bestanden zijn aangemaakt bij deze toets:

Toetsresultaat [download](#)  
Samenvatting [download](#)  
Geüpload bestand [download](#)  
Plandata [download](#)  
Gisdata [download](#)

Mocht u vragen hebben over deze toets dan kunt u contact opnemen met het waterschap.

met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
postbus: Postbus 250  
postcode: 1700 AG  
plaats: Heerhugowaard  
telefoon: 072-5828282



Disclaimer

De informatie in dit e-mail bericht (inclusief informatie in bijlagen) is uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien u deze e-mail per ongeluk ontvangt, verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de opsteller daarvan, het bericht te vernietigen en de inhoud daarvan niet te gebruiken of aan derden te openbaren.



hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 20-6-2013  
**dossiercode** 20130620-12-7189

Project: Ruimtelijke onderbouwing Westerkerkweg 54 te Venhuizen  
Gemeente: Drechterland  
Aanvrager: Nynke van Kalsbeek  
Organisatie: BugelHajema Adviseurs

Geachte heer/mevrouw Nynke van Kalsbeek,

Voor het plan *Ruimtelijke onderbouwing Westerkerkweg 54 te Venhuizen* heeft u een watertoets aangevraagd op <http://www.dewatertoets.nl/>. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de **normale procedure** moet worden gevolgd.

Dit betekent dat wij in een overleg met u willen bespreken hoe voor het plan *Ruimtelijke onderbouwing Westerkerkweg 54 te Venhuizen* rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om te bepalen binnen welke termijn u een wateradvies kunt verwachten of voor het maken van een nadere afspraak. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente. Vooruitlopend op dit overleg kunt u kennis nemen van de onderstaande uitgangspuntennotitie die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert in het watertoetsproces. Daarnaast kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in zijn algemeen:  
[http://www.hhnk.nl/home/digitale\\_balie/inwoners/inwoners/watertoets](http://www.hhnk.nl/home/digitale_balie/inwoners/inwoners/watertoets).

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier  
Postbus 250  
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282  
F 072 582 7010  
E [info@hhnk.nl](mailto:info@hhnk.nl)  
W [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

#### **UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS HHNK**

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.



*Op welke wateraspecten let het hoogheemraadschap bij de watertoets?*

In onderstaand overzicht is een zo compleet mogelijk overzicht gegeven van de uitgangspunten die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. In de formele adviesaanvraag aan het hoogheemraadschap dient aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met deze wateraspecten.

### **Waterkwantiteit:**

- *Dempen = graven.* Indien in een plan oppervlaktewater wordt gedempt, dient dit oppervlak voor 100% gecompenseerd (teruggegraven) te worden binnen het plan- of peilgebied
- *Compensatie van toename verharding.* Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk in standhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.
- *Verbetering watersysteem.* Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

### **Waterkwaliteit:**

- *Opheffen/voorkomen doodlopende watergangen (kopsloten).* Ten behoeve van de waterkwaliteit is het nodig het watersysteem van tijd tot tijd te doorspoelen. Daarom proberen we bij nieuwe ontwikkelingen bestaande kopsloten op te heffen en mogen er geen nieuwe kopsloten ontstaan.
- *Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater.* Door het beperken van de toepassing van uitlogende materialen (o.a. koper, lood en zink), chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing. Door bomen niet te dicht op de waterlijn te plaatsen, wordt bladval in het oppervlaktewater zoveel mogelijk beperkt.
- *Voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater.*
- *Aanleg van natuurvriendelijke oevers.* Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd (zoals plasbermen en rietoevers), met name aan openbare gronden.

### **Waterkeringen:**

- *Bescherming huidige keringen.* Het waterschap kent primaire keringen (bijv. langs de Noordzeekust, het IJsselmeer en het Noordzeekanaal) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de keringen mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kering zelf, maar ook de zoneringen aan weerszijden ervan verdienen bescherming. De Keur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is hierop van toepassing. Er gelden daarom restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de keringen.
- *Ruimte voor toekomstige versterkingen.* Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige veiligheid van de waterkeringen, is er ook ruimte nodig voor toekomstige versterkingen van de keringen. Hiervoor hanteert het hoogheemraadschap een vrijwaringszone langs de keringen waarbinnen in beginsel geen onomkeerbare ontwikkelingen mogen plaatsvinden.
- *Maximale verkeersbelasting:* Bij werkzaamheden op en/of rond de waterkering moet er rekening worden gehouden met de geldende maximale verkeersbelasting.

### **Wegen:**

- *Wegen hoogheemraadschap:* Indien er binnen het plan wegen van het hoogheemraadschap aanwezig zijn of een nieuwe aansluiting gemaakt wordt op een weg van het hoogheemraadschap, beoordeelt het hoogheemraadschap welke invloed het plan heeft op het onderliggende wegennet. Daarbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de grootte en samenstelling van de verkeersstromen.
- *Ontsluiting van percelen:* Wat betreft ontsluiting van percelen op de openbare wegen van het hoogheemraadschap, hanteert het hoogheemraadschap de stelregel dat per perceel 1 uitrit wordt toegestaan.

### **Afvalwaterketen:**

- *Hemelwater:* Hemelwater is in principe schoon. De voorkeur gaat er daarom naar uit geen hemelwater naar de rioolwaterzuivering te transporteren, maar dit rechtstreeks naar het oppervlaktewater af te voeren of het ter plaatse te infiltreren in de bodem (gescheiden rioolstelsel).
- *Vervuild hemelwater:* In bepaalde gevallen raakt hemelwater potentieel vervuild door het oppervlak waarop het valt. Te denken valt aan grote parkeerterreinen, bepaalde bedrijfsactiviteiten, verkeerstunnels, enz. In deze gevallen is het wellicht noodzakelijk een zuiveringsvoorziening te plaatsen of het hemelwater toch af te voeren naar het rioolstelsel. Dit is maatwerk per situatie.
- *Afvalwater:* Een grote toename van afvalwater kan consequenties hebben voor de rioolzuiveringsinstallatie. Er dient daarom aangegeven te worden welke toename van afvalwater in het plan wordt verwacht.

### **Onderhoud nieuw oppervlaktewater:**

- *Varend onderhoud:* Watergangen en kunstwerken zodanig dimensioneren dat deze varend kunnen worden onderhouden (in de regel geldt dat sloten met een breedte van minimaal 6 meter en een diepte van 1 meter hieraan voldoen).

- *Rijdend onderhoud*: Indien geen varend onderhoud mogelijk of wenselijk is, rekening houden met een of twee onderhoudsstroken (ongeveer 5 meter breed) langs watergangen.
- *Overname onderhoud*: Oppervlaktewater binnen nieuwe stedelijke gebieden komt mogelijk in aanmerking voor een overname van het onderhoud door het hoogheemraadschap. Hierover moeten in een vroeg stadium van de planvorming afspraken worden gemaakt.

*Meer informatie?*

Voor meer informatie kunt u terecht op: [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl) of uw contactpersoon bij het hoogheemraadschap.

-----

**De WaterToets 2012**



hoogheemraadschap  
**Hollands  
Noorderkwartier**

**datum** 20-6-2013  
**dossiercode** 20130620-12-7189

**Gegevens aanvrager:**

Nynke van Kalsbeek  
BugelHajema Adviseurs  
Balthasar Bekkerwei 76  
8914 BE  
Leeuwarden  
0582152515  
n.vankalsbeek@bugelhajema.nl

**Gegevens project:**

Ruimtelijke onderbouwing Westerkerkstraat 54: er wordt een nieuwe bedrijfsgebouw geplaatst achter bestaande bebouwing. Het terrein is deels al verhard, maar dit wordt nog uitgebreid, zodat ook om de nieuwe schuur heengereden kan worden.  
Westerkerkstraat 54  
1606 BB  
Venhuizen

**Gegevens plangebied:**

*Heeft u een beperkingsgebied geraakt?*  
ja

*Het beperkingsgebied wat geraakt is, betreft:*

- Zonering afvalwatertransportleiding

*Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?*  
Drechterland

**Basisvragen:**

*Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?*  
nee

*Worden in het plan meer dan 10 wooneenheden gerealiseerd?*  
nee

**Vervolg vragen:**

*Neemt in het plan het verharde oppervlak van verharding en bestrating toe met meer dan 2000 m<sup>2</sup>?*  
ja

*Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is of wordt genomen?*  
nee

*Heeft het plan een tijdelijke of permanente waterpeilverandering tot gevolg?*  
nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van (grond)wateroverlast? (Vraag andere partijen (particulieren) als u het antwoord niet weet)

nee

Betreft het plan een algehele herziening van een bestemmingsplan, een structuurvisie, masterplan, herstructureringsplan, tracébesluit, landinrichtingsplan of grootschalige wegconstructie?

nee

**Aanvullende vragen (normale procedure)**

Neemt door het plan de hoeveelheid verharding toe, en zo ja, met hoeveel?

circa 5000 m2 (inschatting, niet precies bekend)

Hoe wordt in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

[ALS\_afval-hemelwater\_onbekend=ja]Onbekend[ALS\_afval-hemelwater\_onbekend=ja]

Vinden er activiteiten plaats op het verharde oppervlak waardoor waardoor verontreinigingen kunnen afspoelen en het oppervlaktewater mogelijk belast wordt?

nee

Is er in of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

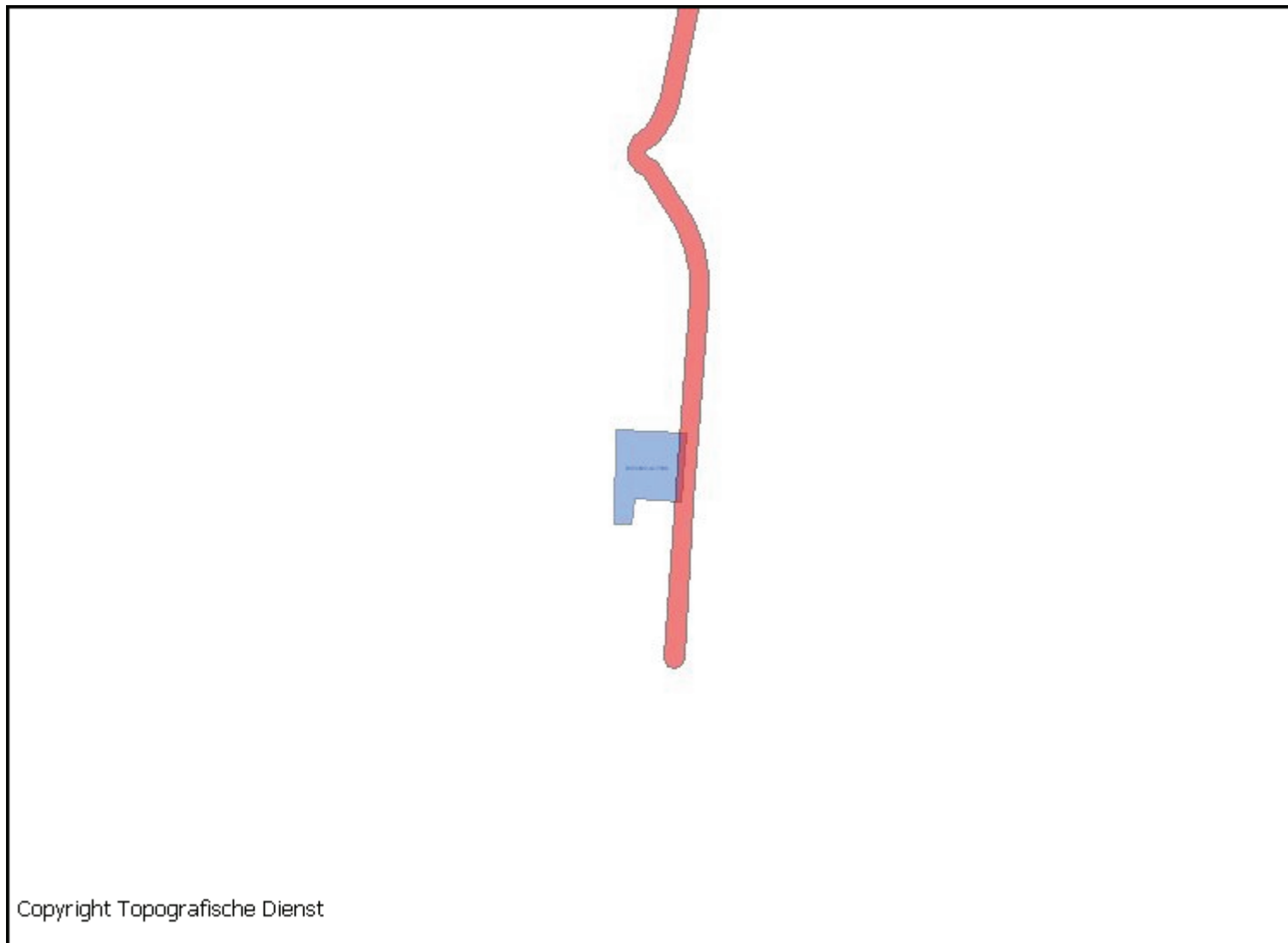
ja

Worden er in het plan wijzigingen in het oppervlaktewatersysteem aangebracht of vinden er werkzaamheden plaats binnen 5 meter van een waterloop?

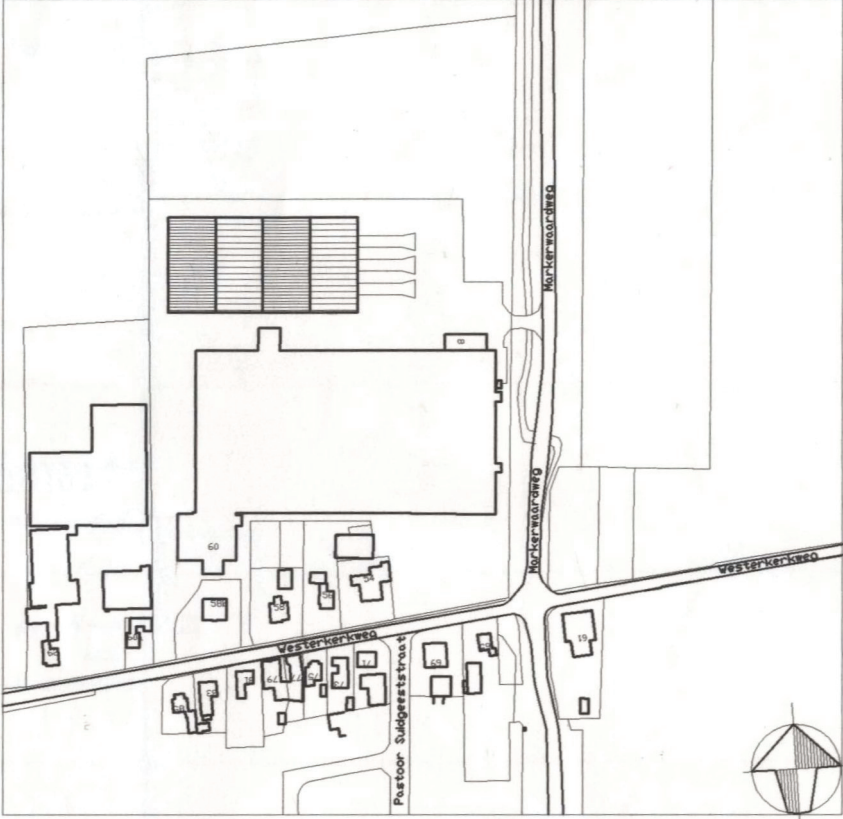
nee

Is er sprake van een tijdelijke of permanente grondwateronttrekking en/of -lozing?

nee



Afbeelding plangebied en eventueel geraakte kaartlagen



60

Vesterkerkeeg

Pustoor Suidgeeststraat

Horkerwaardeg

Vesterkerkeeg

19

60

34

34

34

34

34

34

34





B i j l a g e 3 :

Q u i c k s c a n a r c h e o l o g i e

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten  
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



**Plangebied:** *Westerkerkweg 54 te Venhuizen, gemeente Drechterland*  
**Adviesnummer:** *13201*  
**Opsteller:** *Carla Soonius*  
**Datum:** *03-07-2013*

Ten behoeve van een ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar het archeologische aspect m.b.t. de bouw van een schuur met laadkuilen achter op het perceel Westerkerkweg 54 te Venhuizen, gemeente Drechterland.

In het bestemmingsplan Drechterland Zuid is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 aangegeven. Dit betekent dat er bij ingrepen vanaf 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm rekening gehouden dient te worden met archeologie.

In het bestemmingsplan staat aangegeven dat er in eerste instantie een Quicksan zal worden uitgevoerd door Archeologie West-Friesland.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied Westerkerkweg 54 te Venhuizen op Google Earth (oranje rechthoek)

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

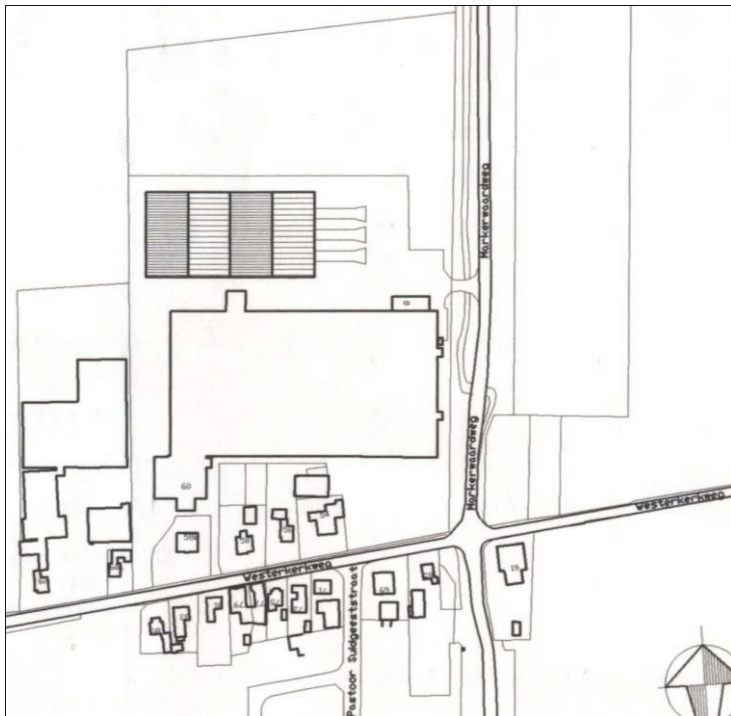
Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl  
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl  
www.archeologiewestfriesland.nl



## Archeologische Quicksan

### 1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Het plangebied ligt aan de Westerkerkweg 54 te Venhuizen en is verhard (afb. 1). Er wordt één nieuwe schuur gebouwd op het verharde terrein achter de bestaande bebouwing, zoals weergegeven in de afbeelding. De drie laadkuilen aan het uiteinde van de schuur worden dieper gebouwd, op het diepste punt 1,3 meter. De schuur heeft een omvang van 5000 m<sup>2</sup> en de laadkuilen zijn 30 meter lang en hebben een breedte van 5,5 meter, dus een oppervlakte van 165 m<sup>2</sup> per laadkuil. Er zullen drie laadkuilen gerealiseerd worden.



Afb 2. Toekomstige situatie op perceel Westerkerkweg 54 (Bron: Bugel Hajema).

### 2. Bestemmingsplan Drechterland Zuid

Ten behoeve van het bestemmingsplan Drechterland Zuid is een beleidskaart archeologie vervaardigd door Archeologie West-Friesland.

Het bestemmingsplan Drechterland Zuid kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 1 (gebied van zeer hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering die dieper dan 40 cm;
- Waarde –Archeologie 2 (gebied van hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 100 m<sup>2</sup>.
- Waarde – Archeologie 3 (gebied met hoge of middelhoge verwachting) voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 500 m<sup>2</sup>.

Relevant voor onderhavig plangebied vormt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (afb. 3). Het plangebied bevindt zich ten noorden van de historische kern van Venhuizen, gelegen aan weerszijden van de Westerkerkweg.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**



Afb. 3. Globale ligging plangebied (rode lijn) op de archeologische beleidskaart van Drechterland (Lichtblauw= Waarde-Archeologie 3; donkerblauw= Waarde Archeologie 2).

### **3. Cultuurhistorische waarden in (de directe omgeving van) het plangebied**

De Westerkerkweg is een binnenwaterkerende kade van historisch-geografische waarde (CHW-code WFR222G). De kade lag dwars op de verkaveling. Door de hogere ligging werden dergelijke kaden vaak als weg gebruikt en ook nu nog is deze dijk als weg herkenbaar. Ook fungeerden deze dijken vaak als ontginnings- en bewoningsas, zoals bij de Westerkerkweg. De binnenwaterkerende functie is meestal verloren gegaan. De samenhang met de verkaveling is nog goed herkenbaar. De bewoningsas langs de Westerkerkweg is eveneens van historisch-geografische waarde (CHW-code WFR436G).

### **4. Archeologische waarden en verwachtingen in (de directe omgeving van) het plangebied**

Het plangebied ligt ten noorden van de historische kern van Venhuizen, een terrein van hoge archeologische waarde (CHW-code WFR371A, Monumentnummer 14880).

Op de 17<sup>e</sup> eeuwse kaart van Johannes Dou en de kadastrale minuut uit 1826 staat geen bebouwing aangegeven op het perceel. De bebouwing bevindt zich meer langs de Westerkerkweg (op kadastrale minuut nog Westerkerkbuurt genaamd).

Het plangebied ligt op de bodemkaart van Venhuizen binnen de lichte kreekruggronden met een zwaarder dek (S2). Volgens de bodemkarteerders betreft het de flanken van een kreekrug (Du Burck, 1955).

Op basis van deze zavelige gronden geldt een hoge archeologische verwachting voor archeologische resten uit de Bronstijd. Deze bevinden zich direct onder de bouwvoor.

### **5. Gespecificeerde archeologische verwachting**

Op basis van de ligging van het plangebied in het buitengebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten  
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

Bronstijd op basis van de zavelige ondergrond. Het terrein is momenteel geheel verhard.  
Nader archeologisch onderzoek is nog niet mogelijk.

**6. Conclusie en advies**

De nieuw te bouwen schuur met drie laadkuilen overschrijdt de vrijstellingsgrens van 500m<sup>2</sup>.  
Vanwege de aanwezigheid van oppervlakteverharding is nader archeologisch veldonderzoek  
(nog) niet mogelijk. Gezien de ondiepe ligging van de te verwachten archeologische resten  
(direct onder de bouwvoor) in combinatie met het huidige grondgebruik is de kans groot dat de  
hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd naar beneden moet worden bijgesteld.  
De aanwezige oppervlakteverharding heeft het bodemarchief ter plaatse vermoedelijk al  
aangetast.

Archeologie West-Friesland adviseert het plangebied m.b.t. het aspect archeologie vrij te  
geven.

Wij verzoeken in de omgevingsvergunning op te nemen dat de eigenaar een week  
voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden Archeologie West-Friesland hiervan in kennis  
stelt. Een medewerker van Archeologie West-Friesland kan dan tijdens het uitgraven van de  
laadkuilen en funderingssleuven of andere graafwerkzaamheden waarnemingen doen.  
Hieraan zijn geen kosten verbonden.

Indien er tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden materialen of resten tevoorschijn  
komen waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van archeologische waarde  
zijn, dient onverwijld contact te worden opgenomen met Archeologie West-Friesland (0229-  
252587/06304-68593/06252-72867). Een dergelijke toevalsvondst zal geen consequenties  
hebben voor tijd of geld in het project en zal de werkzaamheden niet onnodig belemmeren.

**7. Bronnen**

Bestemmingsplan Drechterland Zuid ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Burck, P. du, 1955: *De bodemgesteldheid van de gemeente Venhuizen. Stiboka-rapport 406*.  
Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier/Westfries Archief. Noorderkwartier perfect  
gemeten. Kaarten van Noorderkwartier en West-Friesland in de 17<sup>de</sup> eeuw (cd-rom).

Minuutplan, 1826. Gemeente Venhuizen en Hem, sectie E, genaamd Benoordenkadijk  
eerste blad ([www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)).

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,  
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, [c.soonius@hoorn.nl](mailto:c.soonius@hoorn.nl)  
Michiel Bartels; 0229-252587/06304-68593/ [m.bartels@hoorn.nl](mailto:m.bartels@hoorn.nl)  
[www.archeologiewestfriesland.nl](http://www.archeologiewestfriesland.nl)

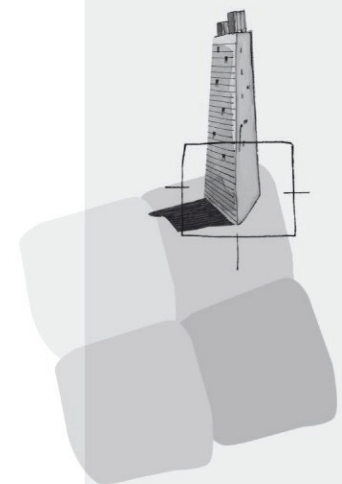
# Colofon

Opdrachtgever  
Klaver, van der Hoof. Posch  
Advocaten

Contactpersoon  
De heer O.H. Minjon

Rapport  
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer  
076.11.08.01.01.00



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

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort