

**BESTEMMINGSPLAN AVENHORN -
GROSTHUIZEN 54, 65, 69, 72 EN 76**

**Bestemmingsplan Avenhorn - Grosthuisen
54, 65, 69, 72 en 76**

Code 1013803 / 14-01-13

GEMEENTE KOGGENLAND 1013803 / 14-01-13
BESTEMMINGSPLAN GROSTHUIZEN - GROSTHUIZEN 54, 65, 69, 72
EN 76

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
1. 4. Leeswijzer	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	4
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
4. 1. Ecologie	8
4. 2. Archeologie	9
4. 3. Water	9
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	11
4. 6. Geluid	11
4. 7. Luchtkwaliteit	12
4. 8. Externe veiligheid	13
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Uitgangspunten en juridische planopzet	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Grondexploitatie	16
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	17

Bijlage **Ecologisch onderzoek**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan beoogt een functiewijziging van een tweetal percelen en tevens een uitbreiding van een aantal percelen met een woonfunctie aan de Grosthuisen te Grosthuisen.

De functiewijziging betreft het perceel aan de Grosthuisen 54 (hierna: nr. 54) en het perceel aan de Grosthuisen 72 (hierna: nr. 72). De opstallen op het perceel nr. 54 zijn in gebruik ten behoeve van een melkveehouderijbedrijf. Deze opstallen zijn niet meer van deze tijd en niet meer inzetbaar als duurzaam en volwaardig (modern) agrarisch bedrijfsgebouw. De opstallen op het perceel nr. 72 zijn tevens in eigendom van het melkveehouderijbedrijf, maar zijn niet meer in gebruik ten behoeve van het melkveehouderijbedrijf.

De initiatiefnemer heeft de gronden ten oosten van nr. 54 aangekocht met het doel om daar een geheel nieuw, duurzaam en volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen. Nr. 72 wordt verkocht als burgerwoning. De opstallen op nr. 54 omvatten een karakteristiek bouwwerk (hoofdgebouw en aangebouwd bedrijfsgebouw) en worden voor een passende functie in de markt worden gezet. Dit bestemmingsplan maakt de functiewijziging voor nr. 54 en nr. 72 mogelijk. Hierbij krijgt een deel van de percelen een agrarische functie (zonder bebouwing).

De uitbreiding van de percelen met een woonfunctie vindt plaats op de percelen Grosthuisen 65, 69 en 76 (hierna: nr. 65, nr. 69 en nr. 76). De bewoners van de percelen 65 en 69 krijgen de mogelijkheid om gronden die nu als agrarisch zijn bestemd, bij hun tuin te betrekken. Hierbij zal de grens van de voor wonen aangewezen gronden aan de achterzijde van de percelen worden verschoven, zodat deze grens op één lijn komt te liggen met de grens van de naastgelegen percelen. Voor nr. 76 wordt een deel van het bouwperceel van het agrarisch bedrijf op nr. 79 bestemd als wonen. In het kader van de ontwikkeling van het fietspad tussen Oudendijk en Grosthuisen zijn hier tussen beide eigenaren afspraken over gemaakt.

1. 2. Huidige situatie

De percelen nr. 54 en nr. 72 zijn in eigendom van een maatschap, welke percelen met bijbehorende opstallen (al dan niet voorheen) in gebruik zijn ten behoeve van een melkveehouderijbedrijf. De beide percelen liggen binnen het bebouwingslint van Grosthuisen en op geringe afstand van woningen. Het aan de weg gelegen gedeelte van de percelen krijgt een woonfunctie. Het achterste deel van de percelen krijgt een agrarisch functie, in aansluiting op de omliggende gronden. Op perceel nr. 54 wordt, in combinatie met het wonen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Daardoor kan de beeldbepalende stolpboerderij behouden blijven.

De percelen nr. 65 en nr. 69 hebben thans een woonbestemming. De percelen hebben in verhouding tot omliggende percelen met een woonbestemming geen diepe achtertuin en grenzen direct aan het agrarisch gebied. In overeenstemming met de omliggende woningen, zal de tuin bij deze percelen worden vergroot. Een gedeelte van de gronden tussen nr. 65 en nr. 63a, dat in het vigerende bestemmingsplan bestemd is voor agrarische doeleinden, is eveneens meegenomen. De uitbreiding van de tuinen wordt gecombineerd met de aanleg van watercompensatie voor de bouw van een nieuw agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is inmiddels met een aparte planologische procedure mogelijk gemaakt. Tot slot wordt een deel van het agrarisch bouwperceel bij van nr. 79 bij de tuin van nr. 76 getrokken.

Op figuur 1 geven de rode cirkels globaal de gebieden weer waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft.



Figuur 1. De ligging van de plangebieden (bron: GoogleEarth)

1. 3. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan *Landelijk Gebied 2000, herziening 2002*. In dit plan hebben de percelen nr. 54 en nr. 72 de bestemmingen "Agrarische doeleinden met bebouwing (A)". De beoogde functiewijziging is binnen deze bestemming niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient dit bestemmingsplan en biedt hiermee een juridisch-planologische regeling om de functiewijziging mogelijk te maken.

In het vigerende bestemmingsplan hebben de percelen nr. 65 en nr. 69 de bestemming "Woondoeleinden".

De achter de percelen gelegen gronden en het stukje tussen nr. 65 en nr. 63a hebben de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden (AL)". Hierbinnen is een tuin niet toegestaan. De uitbreiding van de tuin van nr. 76 is bestemd voor agrarische bedrijvigheid. Het gebruik van een tuin voor een woonperceel is niet toegestaan.

Om te voorkomen dat de genoemde percelen geregeld zijn in twee bestemmingsplannen, zijn de beide percelen, inclusief uitbreiding, in zijn geheel in dit bestemmingsplan opgenomen.

1. 4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de ontwikkeling. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van is gegeven in hoofdstuk 5. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het project. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid, maar is wel beschreven in een aparte paragraaf.

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Grosthuisen is een lintdorp, met een aantal waardevolle gebouwen, zoals stolpboerderijen. Het pand op perceel nr. 54 is beeldbepalend (figuur 2) en dient in stand te blijven. Naast de woonfunctie wordt tevens kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt, zodat het aantrekkelijk wordt het pand in hoofdzaak als woning in gebruik te hebben en daarnaast de karakteristieke hoofdvorm in stand te laten. De woonfunctie is alleen op het voorste gedeelte van het erf toegestaan, daar waar nu het pand staat. Het achterste gedeelte van het erf krijgt een agrarische functie, in aansluiting op de omliggende gronden. Voor de grens tussen beide functies is aansluiting gezocht bij de naastgelegen woonbestemming (figuur 3).



Figuur 2. De boerderij op perceel nr. 54.

Ook de woning op perceel nr. 72 krijgt een woonfunctie. Alleen het westelijke deel van het huidige perceel heeft een woonbestemming. Hierdoor blijft de doorkijk naar de achterliggende polder Beschoot behouden. Het overige deel van het voormalige agrarisch bouwperceel, wordt aangewezen als agrarisch met landschappelijke waarden, in aansluiting op de omliggende gronden (figuur 3).

De percelen nr. 65, nr. 69 en nr. 76 behouden de huidige woonfunctie. Het voor wonen aangewezen oppervlak wordt echter uitgebreid, zodat de tuinen bij deze woningen kunnen worden vergroot. De huidige sloot achter deze percelen wordt gedempt. Er wordt een nieuwe waterloop aangelegd op de nieuwe grens tussen de tuinen en het agrarisch gebied. Feitelijk verandert er aan de woningen niets. Echter is besloten beide percelen in zijn geheel in het bestemmingsplan op te nemen, om bijvoorbeeld ten aanzien van bijgebouwen tot één regeling voor het gehele perceel te komen.

Tevens wordt voorkomen dat er voor één perceel meerdere planologische regelingen gelden. Dit voorkomt onduidelijkheid en bijvoorbeeld een dubbele toegestane hoeveelheid bijgebouwen.

De rode arcering op figuur 3 geeft de toekomstige woonfunctie op de percelen nr. 72 en nr. 54 weer. De groene arcering aangewezen als agrarisch met landschappelijke waarden. De gele arcering betreft het gebied waar de uitbreiding van de tuinen van de percelen nr. 65 en nr. 69.



Figuur 3. Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 2000, herziening 2002. Aangegeven zijn de globale grenzen van de verschillende gebieden.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling is rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er is daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkelingen.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Het aantal boerderijen met een agrarische functie neemt langzaam maar zeker af. De belangstelling groeit om vrijkomende boerderijen, stallen en schuren voor andere activiteiten te gebruiken. Om haar beleid af te stemmen op deze ontwikkelingen heeft de provincie een toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing vastgesteld. De provincie beoogt meer ruimte te geven aan andere, niet agrarische activiteiten, zoals wonen, werken, recreëren en zorg. Dit moet wel op een wijze gebeuren waarbij de kwaliteit van het landschap en de monumentale bebouwing behouden blijft en waar mogelijk wordt verbeterd.

De verwachting is dat het mogelijk maken van nieuwe functies de instandhouding van boerderijen, bijgebouwen en erf ten goede zal komen. Zo wordt een impuls gegeven aan het behouden en versterken van waardevolle en karakteristieke kenmerken, die het Noord-Hollandse landelijk gebied zoveel waarde geven.

Voordat nieuwe- of nevenfuncties worden toegestaan, moet gewaarborgd worden dat landschappelijke, cultuurhistorische en monumentale waarden worden behouden, of zelfs liever nog, worden versterkt.

- Daarom mag de vrijkomende bebouwing zeker **niet** worden gebruikt voor industrie, transport en distributie. Kleinschalige bedrijvigheid is wel mogelijk, net als wonen, zorg en recreëren. Hierbij gelden als voorwaarden onder meer dat de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omringende woningen niet beperkt

De nieuwe niet-agrarische functie mag alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwperceel. De woonfunctie mag uitsluitend worden gerealiseerd bij volledige beëindiging van de agrarische functie.

Dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing. Op het perceel nr. 72 is de agrarische functie geheel beëindigd. De woonfunctie is derhalve toegestaan. Ook de agrarische functie op perceel nr. 54 zal worden beëindigd. De woonfunctie al dan niet in combinatie met bedrijvigheid op het perceel nr. 54 is toegestaan, waarbij de beeldbepalende bebouwing op het perceel behouden blijft.

Voor de woonpercelen geldt dat hier de bestaande rechten worden overgenomen wat betreft de hoofdgebouwen. Alleen de woonpercelen worden uitgebreid.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkelingen passen binnen de provinciale beleidskaders. Het aanvragen van een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) is niet

3. 2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijke beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Grosthuisen ligt als lintdorp tussen Berkhout en Oudendijk. De lintbebouwing is een belangrijk en duidelijk herkenbare cultuurhistorisch element. Er zijn op veel plekken doorzichten naar de polders. De bebouwing van Grosthuisen heeft veelal een relatie met agrarische bedrijvigheid. De bebouwing wordt aan de noordzijde begrensd door de Grosthuisergouw.

De structuurvisie signaleert dat er binnen de bestaande kernen sprake is van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrijkomt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Nieuwe ontwikkelingen op vrijkomende locaties in het lint zouden zowel recreatieve als woonbestemmingen kunnen zijn. Ook bedrijvigheid die past in het lint kan ruimte krijgen op dit soort locaties. Een goede ruimtelijke inpassing is daarbij een voorwaarde. Tevens zullen er criteria ten aanzien van beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld, aldus de structuurvisie.

De functiewijzigingen ten aanzien van de percelen nr. 54 en nr. 72 passen binnen de structuurvisie. Ter plaatse van perceel nr. 72 blijft het doorzicht naar de polder Beschoot behouden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevings situatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De projectgebieden liggen niet binnen de EHS. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Markermeer & IJmeer. Dit gebied ligt op een afstand van bijna 2,5 km van de projectgebieden. Gezien de afstand, de aard van het project en het huidig gebruik is er geen invloed op de gebiedsbescherming. Het project wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Alleen het gebruik van de panden wijzigt als gevolg van dit bestemmingsplan. Dit heeft geen consequenties voor beschermde soorten. Er worden geen bomen gekapt wat kan leiden tot het verstoren van soorten. De sloot achter de percelen nr. 65 en nr. 69 zal worden gedempt. Gezien de aard en de ligging van de sloot is de verwachting dat deze geen geschikte habitat is voor beschermde soorten. Doordat er geen activiteiten plaatsvinden die een grote kans hebben op het verstoren van soorten, zal er geen negatieve invloed op (beschermde) soorten optreden.

Een stal op het perceel van nr. 72 zal worden gesloopt. Er is een quickscan uitgevoerd om te onderzoeken of er eventuele beschermde soorten aanwezig zijn in de stal of op het perceel. Uit het onderzoek is gebleken dat het gebouw en het omliggende perceel niet geschikt zijn als habitat voor vleermuizen of andere beschermde dieren, zoals uilen. Er zijn geen beschermde planten aangetroffen. Het onderzoek is als bijlage opgenomen.

Met betrekking tot soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. 2. Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden.

De gemeente heeft een eigen beleidsadvieskaart, waaruit blijkt dat er voor de projectgebieden een advies geldt dat er bij ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 35 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit bestemmingsplan maakt slechts functiewijzigingen mogelijk. Van nieuwbouw is op geen van de percelen sprake. Er is dus geen sprake van ingrepen in de bodem. Om die reden wordt op voorhand geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

De projectgebieden ligt in het beheersgebied van het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Door de sloop van een aantal bijgebouwen, zal het verhard oppervlak binnen de projectgebieden afnemen. Op het perceel nr. 72 zal het verhard oppervlak afnemen met circa 4750 m². Het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar Grosthuizen 54a. Hiervoor wordt een aparte planologische procedure doorlopen. In overleg met het Hoogheemraadschap is besloten de watercompensatie voor het nieuwe agrarische bedrijf op nr. 54a te verwerken met de te slopen bebouwing op nummer 72. De verharding op nr. 54a neemt met 6250 m² toe. Uiteindelijk wordt er dus, na verrekening met de te slopen bebouwing, 1500 m² aan bebouwing toegevoegd. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt dit bij de uitvoering van het project op nummer 54a (het nieuwe agrarische bedrijf) uitgevoerd. Op het perceel nr. 54 staat een karakteristieke boerderij met een aantal behoudenswaardige bijgebouwen. Op dit perceel worden geen gebouwen gesloopt.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld.

In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het bebouwingslint van Grosthuisen is aan te merken als gemengd gebied, waar woonfuncties, agrarische functies, maatschappelijke functies en bedrijvigheid dicht bij elkaar zijn gelegen. Woonfuncties zijn daarbij wel het meest voorkomend. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden ten aanzien van milieuzonering die door de VNG worden gehanteerd, met één afstandstap worden verminderd.

De verplaatsing van het agrarisch op nr. 72 en 54 heeft een positieve invloed op de milieusituatie binnen in het bebouwingslint. De woonfuncties die de beide percelen krijgen passen beter in het lint en hebben minder negatieve invloed op de omliggende woningen dan de huidige agrarische functies.

Tegenover perceel nr. 54 is een aannemersbedrijf gevestigd. Tevens ligt op dat perceel een pand met kantoorruimte. Voor een aannemersbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak tot 1000 m² geldt op basis van de VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering* een minimale afstand tot woningen van 30 meter. Zoals gezegd betreft het hier agrarische lintbebouwing in het buitengebied met een sterke functiemenging, zodat de richtafstand met één afstandstap kan worden verminderd en daarmee 10 meter bedraagt. De afstand van de woning tot het perceel met de bedrijfsbestemming bedraagt 20 meter en wordt daarom voldoende geacht.

Schuin tegenover nr. 54 ligt een agrarisch bedrijf. Vanuit de *Wet geurhinder en veehouderij* dient een afstand van 100 meter bewaard te worden tussen het dichtstbijzijnde geuremissiepunt (de stallen) en geurgevoelige objecten. Hier kan via een gemeentelijke geurverordening van af worden geweken, tot maximaal een halvering van de afstand tussen emissiepunt en geurgevoelige objecten. Dit houdt in dat de afstand binnen de bebouwde kom minimaal 50 meter moet zijn. De gemeente Koggenland heeft in 2009 een eigen geurverordening opgesteld voor dieren met een vaste richtlijnafstand. De gemeente heeft de aan te houden afstanden hierin gehalveerd.

De gevel van de woning op nr. 54 ligt op 50 meter van het agrarisch perceel. De functiewijziging betekent dus geen extra belemmering voor het agrarische bedrijf. Het nieuwe agrarische bedrijf op nr. 54a wordt op 50 meter afstand van de woning op nr. 54 gerealiseerd. Ook hier geldt dat deze afstand voldoende is om van een verantwoorde milieusituatie te spreken. De ontwikkeling van het nieuwe agrarische bedrijf wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van een woning op nr. 54.

Rondom nr. 72 liggen een school, een dorps huis, een begraafplaats en een agrarisch bedrijf. De school, het dorps huis en de begraafplaats liggen op basis van de VNG uitgave *Bedrijven en milieuzonering* op voldoende afstand tot perceel nr. 72. De perceelsgrenzen van de school en het dorps huis dienen op een afstand minimaal 30 meter van de woning te liggen, binnen gemengd gebied op een afstand van 10 meter.

De werkelijke afstanden bedragen 40 meter respectievelijk 80 meter, en zijn daarmee voldoende groot. De afstand tot de begraafplaats dient minimaal 10 te bedragen, binnen gemengd mag de afstand derhalve nihil zijn. De werkelijke afstand tot de woning bedraagt 50 meter en is voldoende groot.

Ten westen van nr. 72 ligt een agrarisch bedrijf. Dit is dezelfde afstand die ook aangehouden dient te worden vanuit de *Wet geurhinder veehouderij*. In het kader van deze wet dient een afstand van 100 meter bewaard te worden tussen het dichtstbijzijnde geuremissiepunt (de stallen) en geurgevoelige objecten. De afstand van de woning tot het agrarisch perceel bedraagt circa 40 meter.

Ook hier geldt, net als bij nr. 54, dat op een kortere afstand al andere woningen staan. De functiewijziging is dan ook geen belemmering voor dit bedrijf.

De percelen nr. 65, nr. 69 en nr. 76 hebben thans een woonfunctie. Dit bestemmingsplan beoogt slechts de uitbreiding van de percelen bij de betreffende woningen. Met betrekking tot de milieuzonering verandert er dan ook niets ten opzichte van de bestaande situatie.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar is.

4. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de *Wet bodembescherming* te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Omdat er dit bestemmingsplan slechts functiewijzigingen inhoudt en er geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt, is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ¹⁾. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend.

¹⁾ Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de toegestane geluidbelasting.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ²⁾.

Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Omdat ten aanzien van nr. 72 het aantal voertuigbewegingen zal afnemen door de functiewijziging, zal er geen negatieve invloed zijn op de luchtverontreiniging. Op perceel nr. 54 worden in combinatie met de woonfunctie kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Het aantal voertuigbewegingen zal ten opzichte van de agrarische functie afnemen dan wel gelijk blijven. Het aantal voertuigbewegingen ten aanzien van de percelen nr. 65, nr. 69 en nr. 76 zal niet wijzigen.

Gelet op de huidige situatie, de afname van het aantal verkeersbewegingen en het beperkte aantal woningen, zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

²⁾ Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

4. 8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

De projectgebieden liggen niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook liggen er in de omgeving van de projectgebieden geen hoofdgasleidingen.

Gezien de ligging van risicovolle inrichtingen zal er ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen over de Grosthuisen plaatsvinden. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5. 2. Uitgangspunten en juridische planopzet

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen en de juridische planopzet van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt de beschreven functiewijziging van twee percelen en tevens de uitbreiding van drie voor wonen aangewezen percelen aan de Grosthuisen mogelijk.

De regels zijn opgesteld conform de gemeentelijke standaard voor bestemmingsplannen. Er is daarbij een aparte regeling getroffen voor woning op perceel nr. 72, de woningen op de percelen 65, 69 en 76, en de woning op perceel nr. 54.

De woning op perceel nr. 72 is bestemd als 'Wonen - 1'. De bouwregels zijn afgestemd op de afmetingen van de huidige boerderij. Tevens bestaat de mogelijkheid tot het behoud van bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 150 m².

De percelen nr. 65, nr. 69 en nr. 76 zijn aangewezen als 'Wonen - 2'. De bouwregels zijn afgestemd op de feitelijke bebouwing en tevens is aansluiting gezocht bij de regels zoals die doorgaans voor woonbestemmingen binnen de gemeente Koggenland worden gehanteerd.

De woning op perceel nr. 54 is aangewezen als 'Wonen - 2'. Hier is voor gekozen om het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van het pand te behouden. Dit is vastgelegd met de aanduiding "karakteristiek". Om invulling te geven aan de gebruiksmogelijkheden van het voormalige boerderijpand, zijn bedrijven die vallen onder milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Het voormalige boerderijpand wordt daarbij in zijn geheel aangemerkt als hoofdgebouw. Slechts het geheel bepaalt immers de karakteristieke hoofdvorm. De bedrijfsactiviteiten mogen derhalve plaatsvinden in het hoofdgebouw. Wel is de maximale oppervlakte aan bedrijfsmatige activiteiten bepaald op 70% van de totale oppervlakte van het hoofdgebouw. Dit komt overeen met de oppervlakte van de schuur.

De overige gronden bij de percelen nr. 72 en 54, die voorheen tot de agrarische bouwpercelen behoorden, worden binnen dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch - Landschappelijke waarden'. Tevens is ten behoeve van waterberging een klein deel van het projectgebied aangewezen als 'Water'.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan vindt zijn basis in een eerder door de gemeente Koggenland opgesteld projectbesluit. Door de looptijd van het project, is het projectbesluit inmiddels een instrument dat niet meer bestaat. Er is daarom besloten het projectbesluit om te zetten in een bestemmingsplan.

Het eerdere projectbesluit is aan de overlegpartners toegezonden voor advies. Er zijn geen grote wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht ten opzichte van het eerdere projectbesluit. Alleen het perceel Grosthuizen 76 is aan het bestemmingsplan toegevoegd. Dit perceel heeft nu al een woonbestemming en is opgenomen vanwege de vergroting van het perceel. Van alle overlegpartners is advies ontvangen. Het advies van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in de toelichting opgenomen. De VROM-Inspectie en de Provincie Noord-Holland hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Aangezien er al eerder een vooroverleg is geweest en er inhoudelijk geen grote wijzigingen zijn geweest, wordt het bestemmingsplan niet opnieuw voor vooroverleg aangeboden.

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen.

Hierna volgt de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen als bedoeld in art. 6.2.1 Bro mogelijk. Vaststelling van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De gemeente draagt de plankosten van dit bestemmingsplan. De kosten voor de sloopwerkzaamheden, en alle overige met de functiewijzigingen ten aanzien van nr. 54 en nr. 72 verband houdende kosten, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De uitbreiding van de tuinen op de percelen nr. 65, nr. 69 en nr. 76 brengt geen kosten met zich mee. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

===