

---

# GEMEENTE KOGGENLAND

## BESTEMMINGSPLAN SPIERDIJK - RUIIMTE VOOR RUIIMTE NOORD- SPIERDIJKERWEG

Status: Vastgesteld  
Datum: 26 mei 2014



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN SPIERDIJK -  
RUIJTE VOOR RUIJTE NOORD-  
SPIERDIJKERWEG**

**CODE 1113806.04 / 26-05-2014**

**GEMEENTE KOGGENLAND 1113806.04 / 26-05-2014**  
**BESTEMMINGSPLAN SPIERDIJK - RUIMTE VOOR RUIMTE NOORD-  
SPIERDIJKERWEG**

---

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Geldend bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. BELEIDSKADER</b>	<b>3</b>
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
<b>3. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>6</b>
3. 1. Ecologie	6
3. 2. Archeologie	6
3. 3. Cultuurhistorie	7
3. 4. Water	8
3. 5. Milieuzonering	8
3. 6. Bodem	9
3. 7. Geluid	9
3. 8. Luchtkwaliteit	9
3. 9. Externe veiligheid	10
3. 10. Kabels en leidingen	10
<b>4. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>11</b>
4. 1. Huidige situatie	11
4. 2. Gewenste ontwikkelingen	11
4. 3. Uitgangspunten	14
<b>5. JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>15</b>
5. 1. Algemeen	15
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	15
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	18
6. 3. Grondexploitatie	18
<b>BIJLAGE</b>	
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier



## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Noord-Spierdijkerweg, ten noorden van Spierdijk, ligt een kassencomplex. Het betreft een vrij groot complex achter het lint. De kassen zijn al enige tijd niet meer in agrarisch gebruik en worden deels gebruikt als caravanstalling. Een deel van de kassen is reeds gesloopt. In overleg met de gemeente Koggenland is besloten om het bedrijf te saneren. Door toepassing van de Ruimte voor ruimteregeling worden de kosten voor de sanering betaald door middel van compenserende woningbouw. In totaal worden acht kavels voor vrijstaande woningen gerealiseerd.

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter ten noorden van Spierdijk, aan de oostzijde van de Noord-Spierdijkerweg. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Ligging plangebied (Bron: GoogleEarth)

### 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is nu geregeld in het bestemmingsplan *Landelijk gebied Koggenland*, dat op 9 september 2013 in werking is getreden. Het is hierin bestemd als 'Agrarisch – Glastuinbouwbedrijf'. Het oprichten van woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid voor de compensatieregeling opgenomen. Deze kan alleen wordt toegepast wanneer het gaat om één compensatieregeling. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

### **1. 3. Leeswijzer**

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. In hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken. Afgesloten wordt in hoofdstuk 7 met een gemeentelijk antwoord op de ingekomen overlegreacties.

## 2. BELEIDSKADER

### 2. 1. Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en is begin 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

### 2. 2. Provinciaal beleid

#### **Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS)**

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen op het verbod op het bouwen van woningen in het landelijk gebied.

Tevens zijn nieuwe woningen toegestaan indien er sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een Ruimte voor ruimteregeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 'Planuitgangspunten'. Het aanvragen van een ontheffing van de PRVS is niet noodzakelijk.

## **2. 3. Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie 2009 - 2020**

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk 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.

### **Ruimte voor ruimteregeling**

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale ruimte voor ruimteregeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. Met de uitgangspunten wordt voldaan aan de ruimte voor ruimte regeling van de gemeente Koggenland. Ten eerste moet het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn. Dit is het geval. Aangezien het een behoorlijke oppervlakte aan kassen betrof dat al enige tijd niet meer als zodanig in gebruik was, is tussen de gemeente en de eigenaar afgesproken dat een deel van de kassen al gesloopt mocht worden, wachtende op de onderhavige ruimte voor ruimte procedure. Dit om verdere verpaupering en verslechtering van de woonkwaliteit achter het lint van Noord-Spierdijk te voorkomen. Een groot gedeelte van de bebouwing is dus daarom al gesloopt. In de exploitatieberekening is de reeds gesloopte bebouwing wel opgenomen.

Ten tweede moet er sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Met de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling wordt in totaal 18.250 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesaneerd. Het waterbassin heeft een oppervlak van 2.250 m<sup>2</sup>. Het (voormalige) bedrijf ligt aan de achterzijde van het lint aan de Noord-Spierdijkerweg. Door de omvang en locatie van de bebouwing is er sprake van een storende functie.

Ten derde moet er sprake zijn van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Op de compensatielocatie worden in totaal acht woningen op vrij-



staande kavels mogelijk gemaakt. Naar dergelijke woningen is vraag vanuit de omgeving. Er is daarom sprake van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering.

Tot slot wordt als uitgangspunt bij de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling gesteld dat compensatie primair op te saneren locatie plaats moet vinden. Een locatie elders is ook toegestaan. Compensatie in de vorm van meerdere woningen achter de bestaande linten heeft niet de voorkeur, hier geldt maatwerk. Daarom zijn alternatieve compensatielocaties onderzocht. Hierover heeft men (met de provincie Noord-Holland) geen overeenstemming kunnen bereiken. De voorgestelde compensatie is aanvaardbaar, mits landschappelijk goed ingepast.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het gemeentelijk ruimte voor ruimte-beleid. Op de uitgangspunten wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan.

### 3. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevings situatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

#### 3. 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**

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer op ongeveer kilometer afstand. Door de grote afstand en de aard van de ontwikkeling, namelijk de sanering van een kassencomplex en het mogelijk maken van acht nieuwe woningen, is er geen invloed op dit beschermde natuurgebied. In de omgeving zijn geen gebieden gelegen die behoren tot de EHS. Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

##### **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. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de *Flora- en faunawet* niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

Op de locatie worden een aantal panden gesloopt. De te slopen panden betreffen bedrijfsgebouwen en kassen. Deze vormen geen geschikt habitat voor beschermde dier- en plantensoorten. Er worden geen sloten gedempt of bomen gekapt. Eventuele aanwezige licht beschermde soorten kunnen vluchten naar omliggende gronden. Vanuit het oogpunt van soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 3. 2. Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*.

De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Deze is in het nieuwe bestemmingsplan *Landelijk gebied* vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen. Het zuidelijk deel van het plangebied valt onder de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', het noordelijk deel onder 'Waarde – Archeologie 4'. Voor deze waarderingen geldt dat bij bodemingrepen groter dan respectievelijk 10.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De grens ligt over de compensatielocatie.

De bodemingrepen die voor de uitvoering van dit bestemmingsplan noodzakelijk zijn, zijn vooral het gevolg van graafwerkzaamheden voor funderingen en nutsleidingen. Binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 4' gaat het om circa 1.000 m<sup>2</sup>, binnen de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' om circa 1.500 m<sup>2</sup>. Bovendien vinden de werkzaamheden plaats op een locatie die, door de eerdere bebouwing, al verstoord is. De bodemingrepen zijn vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

De beschermende regeling (dubbelbestemmingen) is in dit bestemmingsplan overgenomen. Hiermee is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond en worden eventuele archeologische resten beschermd. Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen geldt op grond van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

### **3. 3. Cultuurhistorie**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel kunnen de structuren en kenmerken, zoals de houtwallen, in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. De structuur van het landschap is als uitgangspunt gehanteerd in het beeldkwaliteitsplan, dat als basis voor dit bestemmingsplan geldt. De uitvoering van dit bestemmingsplan doet dus geen afbreuk aan de landschappelijke elementen. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

### **3. 4. Water**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een kassencomplex en de realisatie van acht woningen mogelijk gemaakt. Het kassencomplex is ongeveer 2,5 hectare (25.000 m<sup>2</sup>) groot. De oppervlakte van de percelen voor de terug te bouwen woningen zijn in totaal ongeveer 6.000 m<sup>2</sup>. Het totale bebouwde oppervlak is een stuk kleiner dan dit oppervlak. Er is dus sprake van een afname van bebouwd oppervlak.

Het bestemmingsplan is voor advies aan het HHNK toegezonden. Het wateradvies is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste punten uit het advies gaan over de rond de nieuwe woningen te graven watergang en het daarbij horende waterpeil. Dit bestemmingsplan maakt de te graven watergang mogelijk. Over het peilbeheer is overleg met het HHNK van belang, dit wordt niet in dit bestemmingsplan geregeld.

### **3. 5. Milieuzonering**

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk 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 ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

In het lint van Spierdijk zijn geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen levert dan ook geen problemen op. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het agrarisch bedrijf dat op ongeveer 100 meter ten noorden van de compensatiewoningen ligt. Het bedrijf heeft een richtafstand van 100 meter. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden. Bovendien liggen op kleinere afstand vanaf het bedrijf al burgerwoningen.

Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering. Vanuit dit aspect bestaan geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

### **3. 6. Bodem**

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

Het kassencomplex is reeds lange tijd in agrarisch gebruik geweest. Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem hier verontreinigd is. In het verleden hebben hier geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed kunnen zijn op de bodemkwaliteit. Er bestaan dan ook geen milieutechnische belemmeringen voor de ontwikkeling van de compensatiewoningen.

Bij de aanvraag van de verschillende omgevingsvergunningen moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### **3. 7. 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.

De woningbouw vindt op minimaal 50 meter vanaf de Noord-Spierdijkerweg achter een bestaand woonlint plaats. Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de compensatielocatie buiten de 48 dB-contour van de Noord-Spierdijkerweg ligt. Het geluidsniveau voor de nieuwe woningen ligt dus lager dan 48 dB. Voor de bedrijfswoningen geldt dat er sprake is van een bestaande situatie. De akoestische situatie wijzigt niet. In het bestemmingsplan is de bestaande afstand tot de weg voor deze woningen vastgelegd, zodat woningen niet dichterbij de weg gebouwd kunnen worden. Vanuit het oogpunt van geluid zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

### **3. 8. Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland<sup>1)</sup>. 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 (NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de *Wet milieubeheer*.

Dit bestemmingsplan voorziet in de sanering van een kassencomplex, de omzetting van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen en de realisatie van acht woningen. Deze ontwikkelingen dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht.

### **3. 9. Externe veiligheid**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarlevende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Noord-Spierdijkerweg is geen route die aangewezen is voor vervoer van gevaarlijke stoffen.

Er worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

### **3. 10. Kabels en leidingen**

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

---

<sup>1)</sup> Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

## 4. PLANUITGANGSPUNTEN

### 4. 1. Huidige situatie

Op de locatie is een (voormalig) kassencomplex gevestigd. De kassen zijn al voor een deel gesloopt. Een aantal schuren van het bedrijf staan nog op het terrein. Het totale terrein beslaat 2,5 hectare, inclusief het voormalige waterbassin. Dit bassin ligt direct achter het lint. Het bedrijf is aan de noord- en zuidkant op de Noord-Spierdijkerweg ontsloten. Aan deze weg liggen tevens twee bedrijfswoningen, behorende bij het kassencomplex. In figuur 2 is de saneringslocatie weergegeven met de kassen in 2006 en in 2010.



Figuur 2. Luchtfoto saneringslocatie in 2006 (links) en 2010 (rechts)

### 4. 2. Gewenste ontwikkelingen

#### Sanering kassen

De kassen op de saneringslocatie zijn al deels gesaneerd. Op termijn worden alle resterende kassen gesloopt. De gronden worden in gebruik genomen als agrarische (onbebouwde) cultuurgrond. De twee bedrijfswoningen aan de Noord-Spierdijkerweg zijn al gebruik genomen als burgerwoningen. Met dit bestemmingsplan wordt deze feitelijke situatie ook planologisch vastgelegd.

#### Compensatiewoningen

Om de sanering te bekostigen worden in totaal acht nieuwe woningen voorgesteld. Deze worden geconcentreerd achter het bestaande lint, op het noordelijk deel van het plangebied. Voor de locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is opgenomen in bijlage 1. De kernpunten hieruit zijn in deze paragraaf beschreven vanuit de voorgestelde verkaveling. Deze is weergegeven in figuur 4.



*Figuur 3. Voorstel ruimte-massa-structuur.*

*Figuur 4. Verkaveling uitwerking compensatielocatie*

De ruimte voor ruimte regeling gaat uit van een geconcentreerde nieuwe ontwikkeling die net als het noordelijker gelegen agrarische bedrijf achter het bestaande lint ligt. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan ontwikkeld. Hierin zijn de planuitgangspunten nader onderbouwd. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan en dient als basis te gelden voor de uitwerking van de bestemmingen.

Het nieuwe erf hangt achter de bebouwing in het lint en vormt als het ware het 'agrarische erfdeel' van de voorliggende bebouwing. Aan de zijde van het landschap is het terrein sterk afgebakend door een watergang rondom het erf.

De toekomstige ruimtelijke structuur, het nieuwe erf ligt als boerenerf vast aan de bestaande bebouwing in het lint. De structuur hangt deels samen met de richting van het landschap.

In het plan is gestreefd naar een beeldopbouw met karakteristieke bouwvolumes met een agrarische uitstraling. De naar achteren gelegen bebouwing voegt zich in richting en uitstraling naar het landschap. De volumes dienen gevarieerd te zijn. Hierbij wordt uitgegaan van één kaakberg (circa 100 m<sup>2</sup>), drie vrijstaande schuren van ongeveer 120m<sup>2</sup>, één groter schuurtype (circa 170 m<sup>2</sup>), en één kapschuurtype waarin twee woningen gesitueerd zijn (elk circa 174 m<sup>2</sup>).

Het architectuurbeeld dat nagestreefd wordt is geïnspireerd op traditionele kenmerken. Een historiserende opmaak met een traditionele detaillering wordt niet nagestreefd. De 'historische bouwmassa's krijgen een moderne opmaak. Hierbij is de gevelindeling ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De bijgebouwen vormen onderdeel van het hoofdgebouw. Hierdoor worden er naast de aangegeven gebouwen geen kleinere bijgebouwen bij geplaatst. De vijf massa's kleinere massa's van circa 120m<sup>2</sup>, krijgen een onderlinge verwante opmaak. Deze opmaak wordt gekenmerkt door een lagere goot en een flauwere dakhelling en kent onderling een sterke verwantschap in architectuur en uitstraling. De archi-



tectuur van de bebouwing is geïnspireerd op 'schuurarchitectuur'. Hierbij worden 'moderne' architectuurprincipes toegepast. Hierbij zijn relatief grote gebouwdelen voorzien van glas. De gevelindeling is terughoudend en ondergeschikt vormgegeven aan de gevelvlakken. De kleurstelling is neutraal, grijs en zwarttinten met hout, glas, riet en metaal.

De inrichting van de centrale ruimte is in samenhang vormgegeven en is voorzien van neutrale materialen, zoals grind, grijs beton, klinkers en gras. De verharding loopt deels tot aan de gevel. Ten aanzien van de overgangen naar het landschap wordt gestreefd naar een groene uitstraling met zoveel mogelijk natuurwaarden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een bebouwingsvrije groene zone en een rand van water. De bebouwing is geconcentreerd op het centrale deel van het terrein. Hierdoor blijven de randen onbebouwd.



Figuur 5. Schetsplan van de ontwikkeling

### Mogelijke verdieping van het lint

Door de sanering van de kassen ontstaat weer een 'normale' overgang van het lint naar het landschap. Het uitzicht vanuit de lintbebouwing wordt hierdoor vergroot. De openheid wordt versterkt ter plaatse van de sanering. Een verdere versterking van de lintstructuur kan plaatsvinden door het verdiepen van de erven. Hierdoor ontstaat een mogelijke kwaliteitsverbetering van de overgang van het bestaande lint van Spierdijk naar het landschap. Ook vergroot het de mogelijkheden voor het verbeteren van de bestaande bebouwingsstructuur.

De uitvoering van de verdieping van de erven is afhankelijk van particulieren. Dit bestemmingsplan biedt hiervoor mogelijkheden door het toekennen van een

woonbestemming op de gronden direct achter de erven. Binnen deze woonbestemming mogen geen woningen worden gebouwd.

#### **Correctie Noord-Spierdijkerweg 168**

Op het perceel Noord-Spierdijkerweg 168 staat een dubbele woning. Dit perceel staat direct ten noorden van de zuidelijk gelegen voormalige bedrijfswoning. In het geldende bestemmingsplan is deze bestemd als vrijstaande woning. De gelegenheid wordt aangegrepen om deze omissie te corrigeren.

#### **4. 3. Uitgangspunten**

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van het kassencomplex enerzijds en de ontwikkeling van de acht woningen anderzijds mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt weg bestemd. Het gebied buiten het 'compensatiecluster' wordt bestemd als agrarisch gebied en daarmee gevrijwaard van bebouwing. Voor de voormalige bedrijfswoningen is een woonbestemming opgenomen. Dit geldt ook voor de dubbele woning aan de Noord-Spierdijkerweg 168. De regeling sluit aan bij de standaard regeling voor woningen van de gemeente Koggenland, zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Landelijk gebied Koggenland*.

Op de compensatielocatie zijn maximaal acht woningen toegestaan. Qua bijgebouwen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. De precieze locatie van de vrijstaande woningen en de kavels is niet vastgelegd. Het gekozen toetsingskader (globaal bestemmingsplan met beeldkwaliteitsplan) biedt ruimte voor flexibiliteit binnen de gestelde kaders. De bebouwingsvrije zone langs de achterkant van de woonpercelen is wel vastgelegd evenals het groenperceel aan de oostzijde en de watergang.

De mogelijke verdieping van het lint krijgt een woonbestemming met de nadere aanduiding dat geen woningen mogen worden gebouwd.

## 5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 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.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden 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.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### **Agrarisch**

Het deel van de saneringslocatie dat niet wordt ingevuld met compensatiewoningen, heeft de bestemming 'Agrarisch'. Dit zijn de onbebouwde gronden, waar dus geen bebouwing wordt toegestaan. Wel zijn damhekken en andere erfafscheidingen mogelijk. Het wordt hiermee als het ware 'teruggegeven' aan het landelijk gebied.

#### **Water**

Het bestaande en toekomstige watergang rondom de compensatielocatie heeft de bestemming 'Water'.

#### **Wonen**

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Het gaat om de twee voormalige bedrijfswoningen aan de Noord-Spierdijkerweg. Deze zijn niet meer als dusdanig in gebruik. Voor het perceel Noord-Spierdijkerweg 168 geldt een afwijking hierop, hier is een maximum aantal van twee opgenomen. Per bestemmingsvlak mag in principe één hoofdgebouw (dus één woning) worden gerealiseerd. Voor het gebied achter het lint aan de Noord-Spierdijkerweg is de mogelijkheid opgenomen om de erven te vergroten. Deze gronden vallen ook onder de bestemming 'Wonen', maar met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woningen uitgesloten'.

#### **Wonen Schuurvorm**

De acht woningen op de compensatielocatie worden binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. In de regels is voor de compensatielocatie een maximum aantal woningen opgenomen. Zodoende is er nog enige flexibiliteit in de invulling van het

hele terrein, binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Qua afmetingen is uitgegaan van het realiseren van een variatie aan bouwvolumes, waarbij ook grotere 'schuurvolumes, gerealiseerd kunnen worden. Volgens de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan dient er een variatie aan bouwvolumes ontwikkeld te worden. Op de kaart is een bouwvlak aangegeven waarbinnen de gebouwen worden gebouwd.

**Waarde – Archeologie 4 en 5**

De beschermende regeling ten aanzien van mogelijke archeologische resten is opgenomen in de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5', die zijn overgenomen uit het bestemmingsplan *Landelijk gebied*. Binnen deze bestemmingen wordt bij ingrepen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> (WR-A5) of 2.500 m<sup>2</sup> (WR-A4) en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek gevraagd.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast is door de initiatiefnemers een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. De plannen voor de herontwikkeling zijn op deze avond toegelicht.

#### **Overleg**

In een eerder stadium is overleg geweest met het Hoogheemraadschap en de provincie Noord-Holland. Eerder was sprake van 17 compensatiewoningen en een botenoverzetplaats. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is besloten de plannen te wijzigen, zodat er minder compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden. Ook de botenoverzetplaats is uit de plannen geschrapt. Er was toen sprake van een compensatielocatie aan de Bobeldijk. De provincie Noord-Holland heeft op 7 oktober 2013 laten weten niet akkoord te gaan met die compensatielocatie. Reden hiervan is dat er geen deugdelijke ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven om woningen buiten BBG te realiseren. Daarom is verzocht om compensatie op de saneringslocatie verder uit te werken. Dit is in het huidige plan gedaan.

Aangezien de aard en omvang van het project daardoor wezenlijk gewijzigd is, heeft de gemeente besloten het bestemmingsplan opnieuw in het kader van het vooroverleg aan de provincie en het hoogheemraadschap voor te leggen.

#### **Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan is met ingang van 24 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eenieder is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is door de gemeente beantwoord in de Reactienota Zienswijze, die is opgenomen bij het vaststellingsbesluit. De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

#### **Vaststelling**

Het bestemmingsplan is op 26 mei 2014 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken is opgenomen als los onderdeel van het (digitale) bestemmingsplan. Tegen dit besluit kan beroep worden ingesteld 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. Economische uitvoerbaarheid**

De sanering van de kassen die middels toepassing van de ruimte voor ruimterege-ling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die hier-voor gemaakt worden, worden betaald uit de uit te geven kavels. De kosten van de ontwikkeling (verwervingskosten, plankosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, etc.) zijn voldoende gedekt door realisatie van de acht woningen. Het be- stemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

## **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer stu- ringsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeen- komsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anteri- eure overeenkomst vastgelegd.

In dit bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro moge- lijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatie-regeling van toepassing, tenzij het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn. Hiervoor is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereen- komst gesloten. Hiermee is het voor het plan relevante kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit bij de vaststelling va het bestemmingsplan geen grondexploitatieplan vast te stellen.