

---

# GEMEENTE KOGGENLAND

## BESTEMMINGSPLAN

### HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-11

Status: Vastgesteld

Datum: 28 oktober 2013



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN HENSBROEK - WOGMEERDIJK 9-  
11**

**CODE 119966 / 28-10-13**

**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	2
1. 3. Leeswijzer	2
<b>2. PLANUITGANGSPUNTEN</b>	<b>3</b>
2. 1. Ontstaansgeschiedenis Polder Wogmeer	3
2. 2. Huidige situatie	4
2. 3. Gewenste ontwikkeling	5
2. 4. Inpassing	7
<b>3. BELEID</b>	<b>9</b>
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4. 1. Ecologie	12
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	12
4. 3. Water	13
4. 4. Milieuzonering	14
4. 5. Bodem	14
4. 6. Geluid	14
4. 7. Luchtkwaliteit	15
4. 8. Externe veiligheid	15
4. 9. Kabels en leidingen	16
<b>5. JURIDISCHE BESCHRIJVING</b>	<b>17</b>
5. 1. Algemeen	17
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	17
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>19</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	20



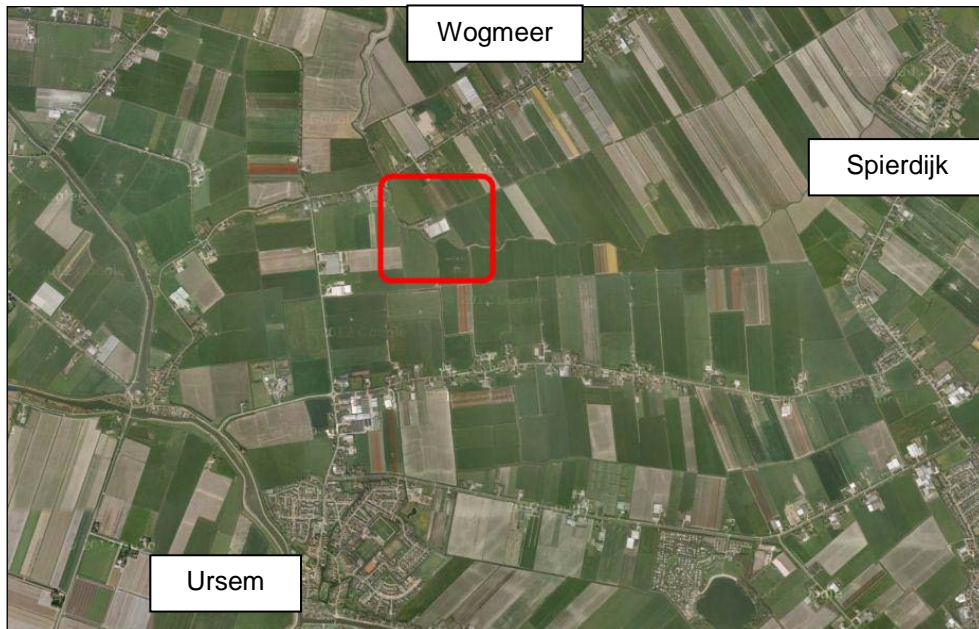
## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Aan de Wogmeerdijk 9 in de gemeente Koggenland is een voormalig glastuinbouwbedrijf gelegen. Het bedrijf is al enige tijd niet meer in gebruik. Een deel van de bedrijfsgebouwen verkeert in een slechte tot zeer slechte staat. De wens is daarom om de bebouwing met toepassing van de gemeentelijke Ruimte voor ruimte-regeling te saneren en als compensatie voor de sloop 2 nieuwe woningen te realiseren.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Naast de 2 compensatiewoningen voor de sloop van het kassencomplex aan de Wogmeerdijk, wordt het met bestemmingsplan nog een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Dit betreft een kavel die in het kader van de bedrijfsverplaatsing van een agrarisch bedrijf in Grosthuisen mogelijk gemaakt werd. Compensatie in Grosthuisen is niet mogelijk gebleken. Vandaar dat is gekozen om één extra compensatiewoning in onderhavig project op te nemen.

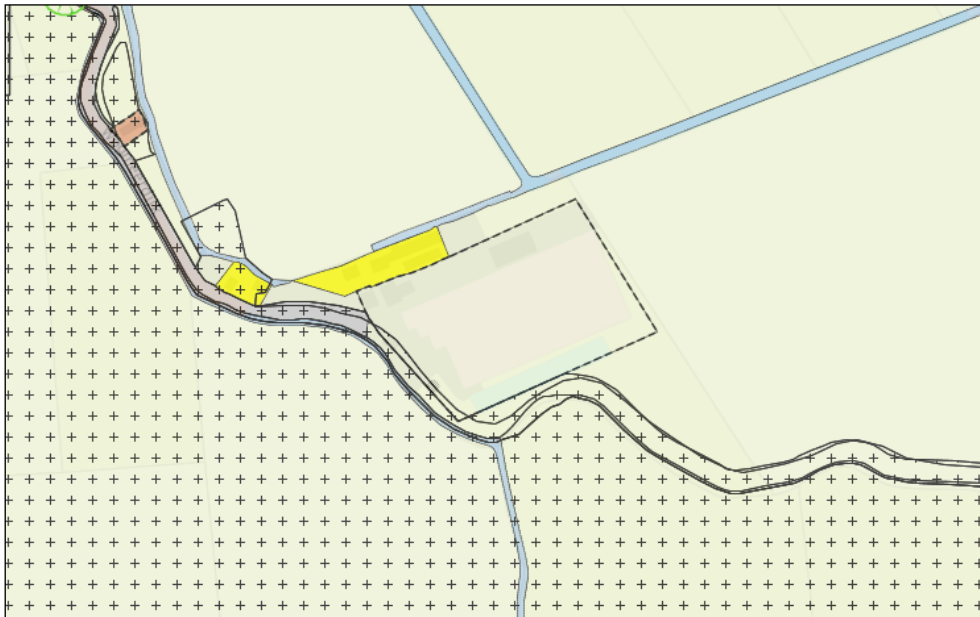
De gemeente Koggenland heeft in principe positief gerealiseerd op het initiatief. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een nieuw juridisch planologisch kader noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.



*Figuur 1. De globale ligging van het plangebied*

## 1. 2. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan *Landelijk gebied* (vastgesteld 27 juni 2013). De saneringslocatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Glas-tuinbouwbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn kassen toegestaan, met bij elk bedrijf één bedrijfswoning. Bij meerdere bedrijfswoningen, is het bestaande aantal toegestaan. In onderhavig geval zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig.



Figuur 2. Fragment geldend bestemmingsplan

## 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. PLANUITGANGSPUNTEN

### 2. 1. Ontstaansgeschiedenis Polder Wogmeer

De Polder Wogmeer is circa 690 hectare groot. West Friesland was na de Romeinse tijd bedekt met een gesloten veenpakket, dat in de 8<sup>e</sup> en 9<sup>e</sup> eeuw werd ontgonnen. De meren in het veenlandschap werden in de loop van de 13<sup>e</sup> en 14<sup>e</sup> eeuw door afslag steeds groter. De Wogmeer heeft een regelmatige, door de wind bepaalde, ellipsvorm. Een kaartbeeld van het oorspronkelijke meer is in figuur 3 te zien.



*Figuur 3. De onbedijkte Wogmeer (kopie naar Gerrit Dirksz. Langedijk, 1608)*

In 1607 werd met de drooglegging begonnen. Voor de bemaling werden er in de zuidwesthoek een viertal molens geplaatst die in twee trappen op het omringende land uitmaalden. Deze tussenboezem werd weer ontlast door een tweetal molens op de Berkmeerdijk die uitmaalde op de Waard.

De hoofdindeling van de polder wordt bepaald door de Wogmeerder- of Middenweg, van waaruit kavels naar beide zijden van de rand lopen. Op de Middenweg zijn twee dwarswegen aangetakt. De recentere Braken knikt bij de polderranden en voegt zich daardoor in het omringende patroon van het landschap. Bebouwing, met name boerderijen, lagen voornamelijk langs de Middenweg en de Verlaatsweg. Enkele lagen langs de Ringdijk.

De verkaveling lijkt op een “opstreckende” verkaveling zoals gebruikelijk in het veen. Door een beperkt aantal investeerders bij de drooglegging is de toedeling van gronden vrij eenvoudig geweest. De kavels ten noorden van de Middenweg hebben een kaveldiepte van circa 1000m. In het noordoosten van de polder (op de meerwal) staat de kavelrichting haaks op de Verlaatsweg en de polderrand. De verkaveling staat nog dicht bij de veenontginningen er omheen, een opstreckende verkaveling vanuit een denkbeeldige ontginningsbasis.

Onderhavige locatie en de directe omgeving waren een uitzondering in de bebouwingsstructuur. Deze is ontstaan door de dwarsverbinding tussen de tochten en is van oorsprong onderdeel van de molengang. Vanaf de drooglegging is er op deze locatie bebouwing geweest in verschillende vormen en functies.

## 2. 2. Huidige situatie

In de huidige situatie is in het plangebied de bebouwing van het voormalige glas-tuinbouwbedrijf nog aanwezig. Dit bestaat uit twee bedrijfswoningen (Wogmeer 9 en Wogmeer 11), een stolpachtige schuur in zeer slechte staat, het kassencomplex (ongeveer 7.500 m<sup>2</sup>) en enkele overige bedrijfsgebouwen, zoals de ketelruimte en een relatief nieuw bedrijfsgebouw aan de noordzijde van het kassencomplex. In totaal hebben deze bedrijfsgebouwen een oppervlakte van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> in totaal. Ten zuiden van de kassen ligt een waterbassin. In onderstaande figuur is een luchtfoto van de huidige situatie weergegeven.





*Figuur 4. Een luchtfoto van de huidige situatie (bron: Bing Maps)*

### **2. 3. Gewenste ontwikkeling**

De wens is om alle bedrijfsbebouwing met toepassing van de Ruimte-voor-ruimte-regeling te saneren. Hiervoor is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is in bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. In de regels is met een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de uitvoering van het project conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd dient te worden. In deze paragraaf wordt de ontwikkeling en de wijze waarop omgegaan wordt met ruimtelijke kwaliteit toegelicht.

#### *Algemeen*

De bestaande schuren en kassen worden gesloopt. Ook de stolpachtige schuur en het waterbassin worden gesloopt. De huidige staat van deze stolpachtige schuur is zeer slecht. Voorheen was sprake van een (kleine) stolp, als oorspronkelijke bedrijfswoning. Herstel, met behoud van de karakteristieke vorm, is niet meer mogelijk.

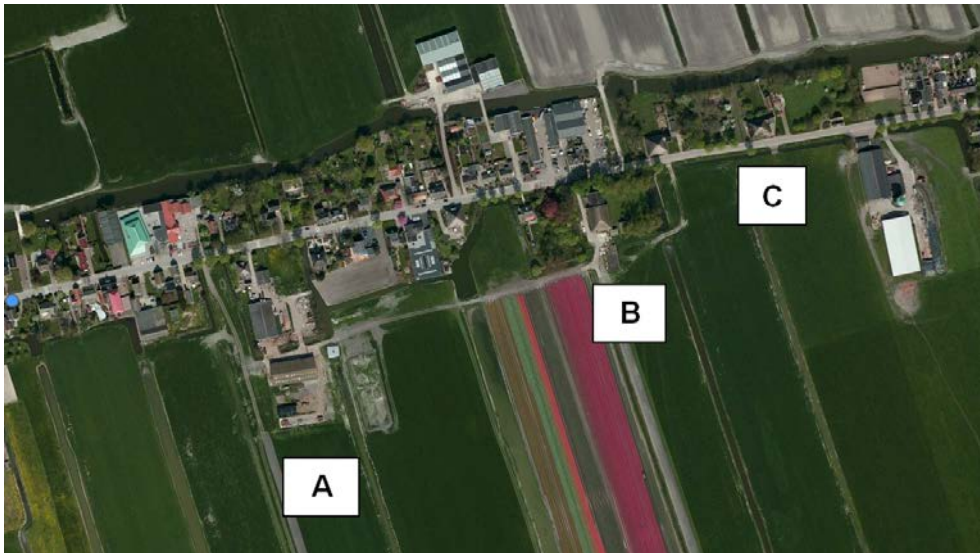
#### *Compensatie sanering Grosthuisen*

In Grosthuisen is de wens om een agrarisch bedrijf, gevestigd op Grosthuisen 54 en 72, te verplaatsen naar een locatie elders in Grosthuisen. Hiervoor is inmiddels op basis van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsprocedure voor doorlopen. Daarmee zijn de geldende rechten op de oude bedrijfslocaties nog niet opgegeven. Er wordt daarom voor deze percelen een aparte procedure doorlopen,

waarmee de voormalige agrarische bedrijfswoningen omgezet worden naar een burgerwoning.

Voor de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen is ingestemd met het doorlopen van een ruimte-voor-ruimte regeling. Voor de sanering van de bebouwing mag door de initiatiefnemers één compensatiewoning teruggebouwd worden. Binnen de bestaande bouwpercelen is echter geen geschikte ruimte gevonden om deze nieuwe woning terug te bouwen. Vandaar dat is besloten om deze compensatiewoning te laten “meeliften” in onderhavige ruimte-voor-ruimte procedure.

In onderstaande figuur zijn de verschillende onderdelen van de bedrijfsverplaatsing weergegeven. Locaties A en B betreffen de huidige agrarische bedrijfspercelen. Op locatie C wordt het nieuwe agrarische bedrijf opgericht.



*Figuur 5. Ligging saneringslocaties Groothuizen*

#### *Bestaande bedrijfswoningen*

De bedrijfswoning op Wogmeer 9 is matig van kwaliteit en heeft geen architectonische waarde. De kavel krijgt een diepte van circa 6 m, gemeten vanaf de achtergevel van nr. 9. De bestaande bedrijfswoning op Wogmeer 11 krijgt een woonbestemming. Zowel aan de oost- als de west kant van de woning krijgen de gronden een agrarische bestemming. In de huidige situatie loopt het wandelpad rond de Wogmeer vlak langs de woning.

Het wandelpad wordt, om de woonkwaliteit te verhogen, van de west- naar de oostkant verplaatst. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het wandelpad en wordt de overlast voor de bewoners van het woonperceel beperkt. Het perceel wordt aan de (nieuwe) wegzijde afgescheiden wordt door middel van een groensingel (haag). De groene afscherming om de agrarische gronden is bedoeld als af-

schermende buffer om het zicht op het naastgelegen agrarische bedrijf te beperken.

### *Compensatiewoningen*

Voor de compensatie van de sloop van de kassen worden drie nieuwe compensatiewoningen mogelijk gemaakt. Het gaat hier om drie nieuwe vrijstaande woningen op ruime kavels, in principe onderling gescheiden en omringd door water. De kaveloppervlakte is ongeveer 1000 m<sup>2</sup> per kavel. Daarnaast zijn de gemeentelijke regels aangaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte leidend. De percelen worden als woonkavels verkocht. De uiteindelijke invulling is afhankelijk van de toekomstige eigenaren. Nieuwe bouwplannen moeten uiteindelijk voldoen aan de redelijke eisen van de welstand. Het wandelpad langs c.q. over de kade van de polder Wogmeer blijft deels gehandhaafd en deels wordt deze verlegd. De overige gronden worden omgezet naar onbebouwde agrarische cultuurgrond.

In figuur 5 is de beoogde invulling weergegeven.



*Figuur 6. Beoogde inrichting Wogmeerdijk*

## **2. 4. Inpassing**

De inrichting omvat het toevoegen van een drietal woningen in een linttypepering. Beoogd wordt om ruime kavels te realiseren met erfscheidingen in de vorm van

water. Dit benadrukt de openheid. De openheid komt eveneens tot uiting door de gronden tussen de woningen en de kade van de Wogmeerpolder open te houden en als agrarische onbebouwde cultuurgrond te bestemmen. Het gebruik als tuin is hier niet gewenst.

Aan de noordzijde van de nieuwe woningen wordt een groene zone gerealiseerd, waar tevens geparkeerd kan worden. De groene zone dient tevens als lus aan het einde van de Wogmeerdijk, zodat er makkelijk gekeerd kan worden.

### 3. BELEID

#### 3. 1. Rijksbeleid

##### **SVIR**

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.

#### 3. 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 ruimte regeling. 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.

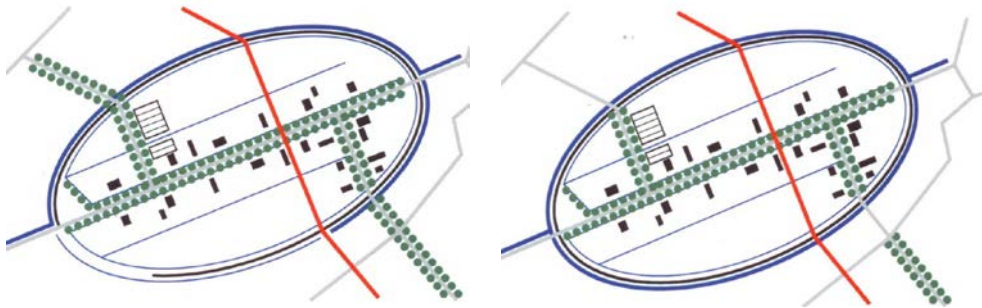
#### 3. 3. Gemeentelijk beleid

##### **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. Voor de Polder Wogmeer wordt ingezet op een versterking van de herkenbaarheid van de polder. Gedacht wordt aan het weer rond maken van de vaart en de kade rond de polder. Dit is in onderstaande figuur te zien.



*Figuur 7. Huidige situatie Wogmeer (links) en beoogde situatie Wogmeer (rechts)*

Met dit bestemmingsplan wordt een deel van de kade en de vaart weer zichtbaar gemaakt. Een deel van de kade rond de Wogmeer is ook nu al aanwezig. Gesteld kan worden dat met de ontwikkeling de uitgangspunten van de structuurvisie gehanteerd worden.

### **Ruimte voor ruimte regeling**

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 ruimte regeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- Het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn.
- Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
- Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied.
- Bij herbouw op de saneringslocatie wordt in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak gebouwd.

- Het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering.
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.
- Cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen komen niet in aanmerking voor sanering.

Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt in hoofdstuk 4 'Uitgangspunten' nader op ingegaan.

## 4. 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 omgevingsituatie ontstaat. In dit hoofdstuk 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*

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.

In de nabije omgeving zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer, op meer dan 5 kilometer afstand. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor dit aspect.

#### *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.

Uit ecologisch onderzoek (Rapport adviesbureau Els en Linde nr. 11032) is gebleken dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn. Er zijn met betrekking tot dit aspect dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### 4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

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 deel 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 omgevingsvergunningenstelsel.

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Hieruit is gebleken dat er zeer waarschijnlijk geen archeologische resten in de grond aanwezig zijn. Mochten eventueel resten aangetroffen worden, dan dienen deze op basis van de Monumentenwet bij het bevoegd gezag, in dit geval de gemeente Koggenland, gemeld te worden.

Met betrekking tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 3. Water

Van 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.

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een kassencomplex en de realisatie van 3 woningen mogelijk gemaakt. Het kassencomplex is ongeveer 2,5 hectare groot. De percelen voor de terug te bouwen woningen zijn in totaal ongeveer 8000 m<sup>2</sup> groot. Het totale bebouwde oppervlak is een stuk kleiner dan dit oppervlak. Er is dus sprake van een afname van bebouwd oppervlak.

Het bestemmingsplan wordt voor advies aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier toegezonden. Het wateradvies wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en in deze paragraaf verwerkt.

---

<sup>1</sup> Rapport ADC, Archeo projecten nr. 2759.

#### 4. 4. 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.

Ten noorden van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen. Deze is niet meer als zodanig in gebruik. Echter, het perceel heeft nog wel een agrarische bestemming. Er is daarom ten aanzien van de nieuwe woningbouw een afstand van 25 meter aangehouden. Dit is de afstand die vanwege de gemeentelijke geurverordening aangehouden dient te worden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten, waaronder woningen. Hierdoor wordt enerzijds de beoogde nieuwe woningbouw voldoende beschermd. Anderzijds worden de planologische mogelijkheden van het perceel ten noorden van het plangebied beschermd. In de omgeving zijn geen andere functies aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

#### 4. 5. 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 perceel is in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf. Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem in het plangebied verontreinigd is. Naar verwachting is dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied. Bij de aanvraag van de verschillende omgevingsvergunningen moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 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.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De 48 dB-contour ligt ten hoogte van de voorgevel van de karakteristieke stolp. De twee

nieuwe woningen liggen een aantal meters achter de voorgevelrooilijn van de stolp. Voor zowel de oude woning als de nieuwe woning kan dan ook aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Er zijn met betrekking tot het aspect geluid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland<sup>2</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.

Er worden 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt op de locatie van een voormalig glastuinbouwbedrijf. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 8. 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 zoge-

---

<sup>2</sup> Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

naamde 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. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden. Wel zijn er enkele kleinere gasleidingen aanwezig die gas leveren aan huizen in de buurt. Met de uitvoering van de plannen wordt met deze leidingen rekening gehouden. Voor het bestemmingsplan behoeven deze leidingen geen bescherming.

## 5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

### 5. 1. Algemeen

In de 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.

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 en om de uitleg daarvan.

### 5. 2. Toelichting op de bestemmingen

#### **Agrarisch**

Een deel van heeft de bestemming **Agrarisch**. Dit zijn de onbebouwde gronden, waar dus geen bebouwing wordt toegestaan. Wel zijn damhekken en andere erfafscheidingen mogelijk.

#### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De nieuwe en bestaande interne ontsluiting heeft de bestemming **Verkeer - Verblijfsgebied**. Bebouwing is binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel zijn wegen, paden, bermen, groenvoorzieningen en parkeerplaatsen mogelijk. Hierdoor is er flexibiliteit ten aanzien van de inrichting.

**Wonen**

Voor alle woningen in het plangebied is de bestemming **Wonen** opgenomen. Ten eerste zijn dit de twee voormalige bedrijfswoningen. Deze zijn niet meer als dusdanig in gebruik en worden dus nu conform het huidige gebruik (als burgerwoning) bestemd. Ten tweede zijn de 3 compensatiewoningen met deze bestemming opgenomen. Per bestemmingsvlak mag in principe één hoofdgebouw (dus één woning) worden gerealiseerd. Voor de compensatielocatie is in het gehele bestemmingsvlak een maximum aantal woningen opgenomen. Zodoende is er nog enige flexibiliteit in de invulling van het hele terrein. Qua afmetingen is aangesloten bij de gemeentelijke standaard. Dit houdt onder meer in dat hoofdgebouwen (de woningen) maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen bedragen.

In de woonbestemming is opgenomen dat de toepassing van de Ruimte-voor-ruimte regeling conform het beeldkwaliteitplan uitgevoerd dient te worden. Daarmee is de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van het project ook juridisch geborgd.

## 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.

#### *Overleg*

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het plan is onder meer aangepast aan de opmerkingen van de provincie. Ten opzichte van het voorontwerp is er een beeldkwaliteitplan opgenomen, welke in de regels is opgenomen.

#### *Zienswijzen*

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

#### *Vervolg*

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. 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. Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het kassencomplex die met toepassing van de ruimte voor ruimte regeling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de gemaakte kosten voor de sanering te dekken, zijn in het plangebied een drietal bouw kavels voor vrijstaande woningen voorzien. Dit dekt de gemaakte kosten voldoende. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met de

ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

### **6. 3. Grondexploitatie**

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatie-regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het verhalen van kosten en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. 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 anterieure overeenkomst vastgelegd.

Tussen de gemeente Koggenland en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten, waarin het verhalen van de gemaakte kosten geregeld wordt. Het betreft onder andere eventuele planschade en kosten ten aanzien van infrastructuur. Aangezien het verhalen van kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

===