
GEMEENTE KOGGENLAND

**BESTEMMINGSPLAN OBDAM –
DE BRAKEN 2**

Status: **Ontwerp**
Datum: **25 april 2014**



GEMEENTE KOGGENLAND 149902 / 25-04-201
BESTEMMINGSPLAN OBDAM - BRAKEN 2

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Begrenzing plangebied	1
1.3 Geldende regeling	2
1.4 Leeswijzer	2
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE	3
2.1 Ruimtelijke structuur	3
2.2 Functionele structuur	4
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	6
HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN	8
4.1 Geluid	8
4.2 Milieuzonering	8
4.3 Bodem	9
4.4 Externe veiligheid	9
4.5 Luchtkwaliteit	10
4.6 Ecologie	10
4.7 Water	11
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.9 Kabels en leidingen	14
4.10 Mer-beoordeling	14
HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING	15
5.1 Beschrijving initiatief	15
5.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	15
5.3 Verkeer en parkeren	16
5.4 Uitgangspunten voor het plan	17

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING	19
6.1 Het juridische systeem	19
6.2 Toelichting op de bestemming	19
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	20
7.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	20
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
BIJLAGE BIJ DE TOELICHTING	
Bijlage 1 Overlegreactie provincie Noord-Holland	
REGELS	
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	30
Artikel 1 Begrippen	23
Artikel 2 Wijze van meten	27
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	28
Artikel 3 Bedrijventerrein	28
Artikel 4 Groen	30
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	31
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 8 Overige regels	34
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	35
Artikel 9 Overgangsrecht	35
Artikel 10 Slotregel	36

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten zuiden van Obdam ligt het bedrijventerrein *Braken*. Op het noordoostelijke hoek van dit terrein ligt het perceel van brood- en banketbakkerij Braas. Dit bedrijf is voornemens de bedrijfsbebouwing uit te breiden. De gewenste situatie kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gemeente Koggenland wil toch medewerking verlenen aan een de ontwikkeling. Om deze juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt gevormd door de bedrijfsperceel van de bakkerij. Het betreft het perceel Braken 2 te Obdam. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1.3 Geldende regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Obdam - Hensbroek 2006*. Bij het opstellen van dat bestemmingsplan is uitgegaan van een andere situatie dan nu het geval is. Over het huidige bedrijfsperceel van Braas lag namelijk een watergang. Op het zuidelijk deel was een ander bedrijf aanwezig. Aan de oostzijde lag één groot woonperceel. Via vrijstellingen is de situatie gewijzigd. Het andere bedrijf is beëindigd en dat perceel is bij het terrein van Braas gevoegd. Daarbij is de watergang gedempt. Ook is het woonperceel getransformeerd in vier minder diepe woonpercelen, waarbij het achterste deel van het vroegere woonperceel ook bij het terrein van Braas is gevoegd.

Als gevolg hiervan heeft het huidige bedrijfsperceel van Braas (het plangebied) verschillende bestemmingen, namelijk 'Bedrijventerreinen', 'Woondoeleinden', 'Water' en een klein stukje 'Agrarisch' en is op het zuidelijk deel sprake van meerdere, niet aaneengesloten, bouwvlakken.

De gewenste situatie is dus in strijd met het bestemmingsplan omdat het niet binnen de huidige bedrijfsbestemming past en omdat de nieuwbouw niet geheel binnen de bouwvlakken is geprojecteerd.

Op 31 oktober 2013 is voor het bedrijventerrein De Braken een voorbereidingsbesluit genomen. De gemeente bereid momenteel een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein voor. Het onderhavige plan wordt hierin één op één opgenomen.

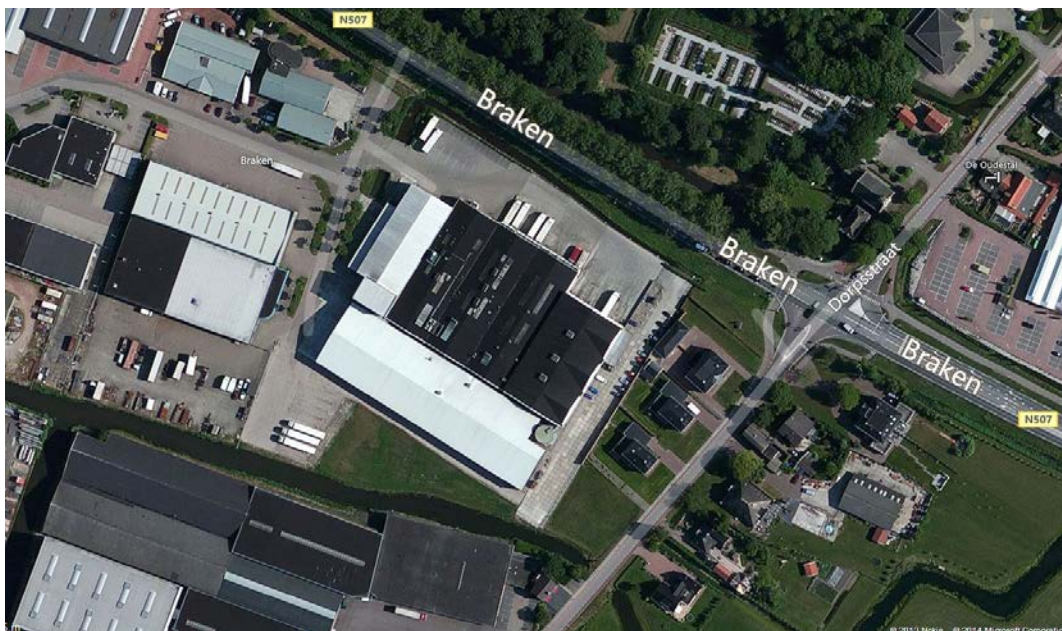
1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en het gemeentelijk beleid. Vervolgens gaat hoofdstuk 4 in op de verschillende van toepassing zijnde milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de voorgenomen ontwikkelingen en de uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt een toelichting op het juridisch systeem en op de bestemmingen gegeven. Tenslotte geeft hoofdstuk 7 inzicht in zowel de maatschappelijke als de economische uitvoerbaarheid.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het bedrijventerrein Braken ligt aan de zuidzijde van de provinciale weg N507 en ten westen van de Dorpsstraat, die Hensbroek met Obdam verbindt. Het terrein is grotendeels in de jaren '90 van de vorige eeuw ontwikkeld. Het is in het noordwesten ontsloten op de N507. Vooral aan de oostzijde van het bedrijventerrein liggen enkele grote bedrijfspercelen, waaronder dat van bakkerij Braas. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Dwars over het bedrijventerrein ligt een watergang, die langs de zuidzijde van het plangebied loopt. Ten zuidwesten van het plangebied takt hierop een andere watergang aan. Deze sluit aan op een waterbergingsgebied in de zuidoostelijke hoek van het bedrijventerrein.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel van bakkerij Braas. Dit perceel heeft een oppervlakte van ruim twee hectare. Het betreft een vrijwel geheel verhard perceel dat aan de westzijde op twee plekken wordt ontsloten. Centraal op het terrein staat de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing, een oppervlakte van 60 bij 60 meter met drie kappen. Ten westen, oosten en ten zuiden van deze bebouwing tussen zijn in deze eeuw nieuwe bedrijfsgebouwen aangebouwd. Momenteel staat er een oppervlakte van 115 bij 90 meter aan bedrijfsbebouwing op het perceel.

Langs de oostzijde van het perceel zijn parkeerplaatsen voor het personeel aangelegd. Aangrenzend aan dit terrein liggen vier woonpercelen. Om te kunnen voldoen aan de geluidsnormen is langs de parkeervoorziening een geluidswerende muur geplaatst. Op het noordelijk deel van het terrein vindt het laden en lossen plaats. Op de zuidwestelijke hoek is een parkeervoorziening voor vrachtwagens aanwezig.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied ligt op de rand van een bedrijventerrein dat is bestemd voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Rondom het plangebied komen diverse vormen van bedrijvigheid voor, waaronder een carrosseriefabriek, een schilderbedrijf en een autobedrijf. Aan de overzijde van de watergang staat de bedrijfsbebouwing van een transportbedrijf.

Ten oosten van het plangebied ligt een bebouwingslint aan de Dorpsstraat. Dit lint bestaat uitsluitend uit woonhuizen. De dichtstbijzijnde woningen grenzen aan de oostzijde van het plangebied. Het gaat om twee vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen in omstreeks 2010 ter vervanging van een oude stolp zijn gebouwd.

Binnen het plangebied zijn de bakkerij en het distributiecentrum van brood- en banketbakkerij Braas gevestigd.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. 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 beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels voor de 13 aangegeven nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

In de structuurvisie wordt onder andere ingegaan op bedrijventerreinen. Het beleid voor bestaande bedrijventerrein is vooral gericht op zorgvuldig ruimtegebruik van de bestaande terreinen: intensivering vóór uitbreiding. In dit geval ligt de uitbreidingslocatie van het bedrijf binnen de begrenzing van een 'bestaand bedrijventerrein' zoals aangegeven op de themakaart 'Economische activiteiten'. Er wordt dus voldaan aan het uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (vastgesteld op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

In artikel 12 van de PRVS wordt aangegeven dat nieuwe bedrijventerreinen in het landelijk gebied (de gebieden buiten de als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduide gebieden, zoals aangegeven op Verordeningkaart behorende bij de PRVS) niet zijn toegestaan. Het plangebied ligt geheel binnen Bestaand Bebouwd Gebied. Hier heeft de gemeente beleidsvrijheid voor het ontwikkelen van stedelijke functies, waaronder de uitbreiding van bedrijven.

Inpassingsplan Westfrisiaweg

Al geruime tijd bestaan plannen voor het verbeteren van de verbinding tussen Heerhugowaard en Enkhuizen. Op 16 juli 2012 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland ten behoeve hiervan het inpassingsplan *Westfrisiaweg* vastgesteld. Het plangebied van dit inpassingsplan heeft ook betrekking op De Braken (N507).

De kruising van De Braken met de Weerestraat wordt veranderd in een rotonde. Aan de westzijde en oostzijde van deze rotonde worden de rijbanen gescheiden door middel van een middenberm en midden geleider. Aan de noordzijde sluit de rotonde aan op de Weerestraat en aan de zuidzijde op de Butter. Ter hoogte van de aansluiting op de Weerestraat worden aan beide zijden hiervan erfontsluitingen gerealiseerd. Langs de noordzijde en gedeeltelijk langs de zuidzijde van De Braken (N507) worden watergangen aangelegd. Verder ten oosten van de rotonde, ter hoogte van de Dorpsstraat in de richting van Spierdijk, worden erfontsluitingen op de parallelweg gerealiseerd, ten behoeve van de aan de parallelweg liggende percelen. De kruising van De Braken (N507) met de Dorpsstraat in Obdam wordt circa 200 meter naar het oosten verplaatst en verandert in een rotonde. Aan de noordzijde sluit de nieuwe weg/kruising naar de bestaande Dorpsstraat tevens aan op de Laan van Meerweijde.

De noordelijke bestemmingsgrens van het plangebied is afgestemd op de plangrens van het inpassingsplan. De tracéwijzigingen van De Braken heeft geen invloed op het bestemmingplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

De gemeenteraad heeft het ruimtelijk beleid voor de gemeente op 12 oktober 2009 vastgesteld in de Structuurvisie 2009 – 2020 en in het bestemmingsplan landelijk gebied van 2013. Het ruimtelijk beleid geeft richting aan ontwikkelingen in de gemeente. Koggenland is primair een groene gemeente, waar de ruimtelijke opgaven samenhangen met de doorontwikkeling van de eigen kernen en het bouwen voor een kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de eigen bevolking.

Het plangebied ligt op de structuurvisiekaart in een gebied dat is aangewezen voor werken. De gemeente biedt ruimte voor doorgroeiwensen van bestaande bedrijven. Aangegeven wordt dat bedrijventerrein Braken vol is. Het ontwikkelen van bedrijven op dit bedrijventerrein sluit goed aan op de beleidsuitgangspunten.

Welstandsnota 2012

De welstandsnota van Koggenland is vastgesteld in 2012. Het daarin beschreven beleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving moet en wil behartigen. Het beleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen. Daarnaast speelt de welstandsnota een rol bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. De gebieds- en objectgerichte aanpak beoogt de belangrijkste karakteristieken van de bebouwing te beschermen en te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. Zo ook voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Het plangebied ligt in gebied 5; 'Bedrijventerrein'. Hier geldt een regulier welstandsniveau, met als kanttekening dat het welstandsregime vooral geldt voor de kantorenlocaties en de randen van de terreinen waar het belang van de verschijningsvorm voor de openbare ruimte en de omgeving een rol speelt. Hiervan op de gewenste uitbreidingslocatie geen sprake.

Bij dit gebied zijn beleidsuitgangspunten en toetsingscriteria opgenomen. Het bouwplan wordt getoetst aan deze criteria, waarmee de beeldkwaliteit wordt gewaarborgd.

HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Het bedrijf dat in dit bestemmingsplan wordt geregeld is geen inrichting die op grond van de Wgh gezoneerd moet worden. Binnen het plangebied worden geen geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Langs de ontsluitingsweg van het bedrijf liggen ook geen geluidsgevoelige functie die door een eventuele toename aan verkeer extra hinder zullen ondervinden. Een toetsing aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk. In paragraaf 4.2 wordt ingegaan op geluidshinder als gevolg van het bedrijf voor de omgeving.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringlijst van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Voor het bepalen van de richtafstanden wordt onderscheidt gemaakt tussen rustige woonomgevingen en gemengde gebieden. Het plangebied ligt op de rand van een bedrijventerrein, nabij woningen. Dit gebied wordt gekarakteriseerd als gemengde omgeving.

Het bedrijf dat binnen het plangebied is geregeld betreft een broodfabriek c.q. brood- en banketbakkerij met een verwerkingscapaciteit van meer dan 7500 kg meel per week (SBI 1581-2). Dit betreft een bedrijfsactiviteit uit milieucategorie 3.2. Hierbij geldt een richtafstand van 100 meter, die in een gemengd gebied gereduceerd kan worden naar 50 meter. Deze richtafstand is het gevolg van zowel geluidhinder als van geurhinder.

Het plangebied ligt direct aangrenzend aan woonpercelen. De dichtstbijzijnde woning staat op 13 meter vanaf de perceelsgrens. Daarmee wordt dus niet voldaan aan de richtafstanden. In dit geval is sprake van een bestaande situatie. Langs de oostzijde van het plangebied ligt een parkeerterrein voor personeel. Hier vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Ter afscherming van geluid richting de woningen is een geluidswerende muur gebouwd. Zo kan ter plaatse van de woning aan de voorwaarden uit de vergunning van het bedrijf worden voldaan (normen Activiteitenbesluit).

Ten aanzien van het voorkomen van geurhinder ter plaatse van de woningen zijn in de vergunning voorwaarden opgenomen om te voldoen aan de normen. Deze hebben betrekking op de locatie van geuremissiepunten, zoals schoorstenen en ventilatiesystemen.

Dit bestemmingsplan biedt uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf aan de zuidzijde. De strook aan de oostzijde blijft in gebruik als parkeerterrein. Voor de vier woningen naast het bedrijf ontstaat daardoor geen toename van de geluid- en geurbelasting. De aanwezigheid van de woningen staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan dus niet in de weg. In kader van deze procedure is het daarom niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Mogelijk is dit in het kader van de herziening van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu wel nodig. Het Activiteitenbesluit waarborgt een blijvende bescherming voor de woningen.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Uitgangspunt ten aanzien van de bodemkwaliteit is dat deze bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodanig goed moet zijn dat er geen risico's voor de volksgezondheid bestaan bij het gebruik van het plangebied.

De uitbreidingslocatie van het bedrijf betreft een stuk braakliggende grond, dat nog niet voor bedrijfsactiviteiten gebruikt is. Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein had het een agrarische bestemming. Er is dus geen sprake van een verdachte locatie.

Vanuit de bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor het plan. Er worden geen risico's voor de volksgezondheid verwacht. Om dit aan te tonen vindt in het kader van de vergunningverlening een verkennend bodemonderzoek plaats.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Hiertoe zijn risico's gekwantificeerd, namelijk door middel van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het Groepsrisico (GR) is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (cRNVGS) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde risicobron betreft het LPG tankstation aan de Dobber. Dit station ligt op circa 400 meter vanaf het plangebied. Voor LPG tankstations geldt een invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt. Het plangebied ligt hier dus ruim buiten. Verder wordt de N507 beperkt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit is zodanig beperkt dat hieruit geen belemmeringen ten aanzien van de externe veiligheid bestaan.

Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van dit bestemmingsplan het groepsrisico te verantwoorden. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor het plan.

4.5 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 (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 19 µg/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 13 µg/m³. De norm voor beide stoffen ligt op 40 µg/m³ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). Er is dus geen sprake van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

Een plan dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De beperkte uitbreiding van het bedrijf heeft een dergelijk toename niet tot gevolg. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is beschermd onder de Natuurbeschermingswet betreft het Markermeer en IJmeer, dat op negen kilometer afstand ligt. Het plangebied ligt ook niet in of aangrenzend aan de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die via de provinciale verordening wordt beschermd.

Het plan maakt het uitbreiden van een bedrijf op een bedrijventerrein mogelijk. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden wordt geconcludeerd dat het plan geen significante invloed op beschermde natuurwaarden heeft.

Soortenbescherming

De bescherming van soorten is vastgelegd in de Flora- en Faunawet. Hierin zijn bepalingen opgenomen van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze wet is een aantal planten- en diersoorten aangewezen die licht, middelzwaar of zwaar beschermd zijn. Voor licht beschermde soorten geldt een vrijstelling bij ruimtelijke projecten. Voor middelzwaar beschermde soorten geldt alleen een vrijstelling wanneer de beoogde werkzaamheden worden uitgevoerd volgens een door LNV goedgekeurde gedragscode. Voor zwaar beschermde soorten dient bij ruimtelijke ingrepen ontheffing te worden aangevraagd. Behalve de Flora- en Faunawet is ook de Rode Lijst van belang, waarop zeldzame en bedreigde soorten zijn opgenomen.

Het plangebied kent een intensief gebruik en beheer en is vrijwel geheel verhard. Er is sprake van een verstoorde omgeving die geen waardevol habitat vormt voor beschermde soorten. Er worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het schaden van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten op de bouwlocatie kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de Flora- en faunawet. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4.7 Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het plan is via de digitale watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap. Vanwege de ligging van het plangebied aan een primaire waterloop is de invloed van het plan mogelijk zodanig, dat de normale watertoetsprocedure wordt doorlopen. Het hoogheemraadschap heeft per mail van 9 maart 2014 een wateradvies toegezonden. Dit advies is hierna opgenomen.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in peilgebied 6210-02 in de polder Obdam. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP-2,50 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Obdam. Daar wordt het water via dit gemaal op de VRNK boezem uitgeslagen.

Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan een substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Uitgaande van de door u aangeleverde gegevens vindt binnen het plangebied een verhardingstoename plaats van circa 1.700 m². Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uitgebreid te worden met 170 m² waterberging (10% van de verhardingstoename). Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen treden wij graag met u of de initiatiefnemer in overleg. Eventuele slootdempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

Waterkwaliteit

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

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

Wettelijk kader, vergunningen en meldingen.

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

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

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in beheer bij het hoogheemraadschap en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m² is een watervergunning en/of keurontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

Proces watertoets

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap voorgelegd. Bij de uitvoering van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het wateradvies.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen en projecten rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Voor een globaal inzicht in de te verwachten archeologische resten heeft de gemeente de Archeologische beleidskaart 2012 vastgesteld. Volgens deze kaart valt het terrein in een gebied dat is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Vanwege eerdere ontwikkeling in deze gebieden is de bodem verstoord. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect archeologie bestaan geen belemmeringen voor het plan. Wanneer bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.

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 in de omgeving als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan is perceelsgebonden en doet dus geen afbreuk de structuren van het landschap. Het is dan ook niet noodzakelijk om nadere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.9 Kabels en leidingen

In en rondom het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. De aanwezige kabels en leidingen zijn in beeld gebracht. Hiermee zal bij de uitvoering van het plan rekening worden gehouden.

4.10 Mer-beoordeling

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In bijlagen D van het Besluit m.e.r. (D11) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd. Als drempelwaarden gelden een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2.000 of meer woningen of een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 200.000 m².

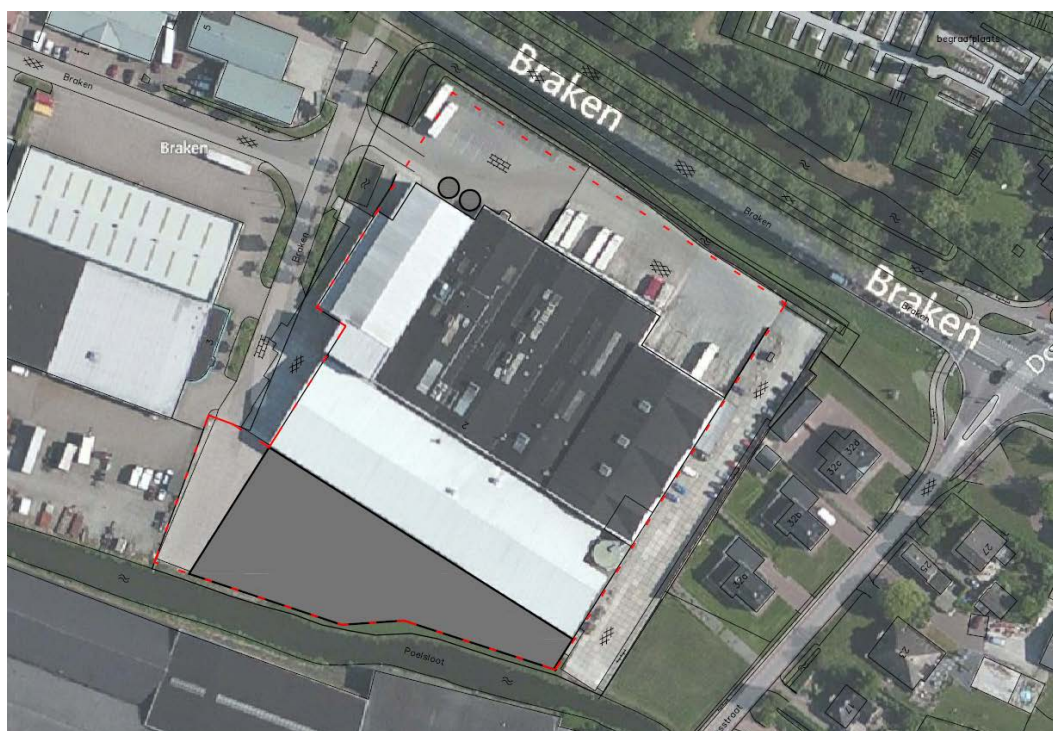
In dit geval vindt de ontwikkeling niet plaats in gevoelig gebied, omdat er geen sprake is van een Nationaal Landschap, een beschermd natuurmonument, een Natura 2000 gebied, een watergebied van internationale betekenis of van een kern- of natuurontwikkelingsgebied of verbindingszone binnen de EHS. De oppervlakte van het terrein is circa dan 2 hectare en het bedrijfsvloeroppervlak circa 16.500 - 33.000 m² (uitgaande van één of twee etages). Deze ontwikkeling vindt bovendien plaats op een locatie dit al is aangewezen als bedrijventerrein.

Het is gezien de omvang en kenmerken van het plan niet noodzakelijk om een mer-beoordeling of planmer uit te voeren. De voorgaande paragrafen hebben aangetoond dat de ontwikkeling geen belangrijke effecten op het milieu hebben. Hierdoor is er geen aanleiding om een volledige mer-beoordeling uit te voeren.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde. Deze nieuwe bebouwing dient in hoofdzaak voor de opslag en distributie van producten. Ten noordwesten van de bestaande bebouwing worden twee silo's gebouwd. Voor de locatie is nog geen bouwplan opgesteld. Op basis van een algemene regeling die voor het gehele bedrijventerrein geldt is een inrichtingsschets gemaakt. De globale invulling van het terrein is weergegeven in figuur 4. De rode stippellijn hierin is het nieuwe bouwvlak voor het bedrijf.



Figuur 4. Gewenste situatie plangebied

5.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Dit plan maakt het bouwen van bedrijfsbebouwing op een bedrijventerrein mogelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het al mogelijk om de bebouwing tot op circa 2 meter vanaf de sloot uit te breiden, alleen wordt dit belemmerd door een zijtak van de watergang die hier in het verleden lag en voor water is bestemd. De opgenomen bouwhoogte van 12 meter en het bebouwingspercentage van 80% zijn ook in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. De bebouwing en inrichting is dus in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitgangspunten voor het bedrijventerrein. Bovendien is de nieuwe bouwlocatie vanuit de openbare ruimte slechts zeer beperkt zichtbaar, aangezien deze is gelegen tussen bestaande bebouwing en andere bedrijfspercelen.

De welstandsnota (zie paragraaf 3.3) biedt een adequaat toetsingskader dat de gewenste beeldkwaliteit voor het bedrijventerrein waarborgt. Het stellen van aanvullende voorwaarden is daarom niet noodzakelijk.

5.3 Verkeer en parkeren

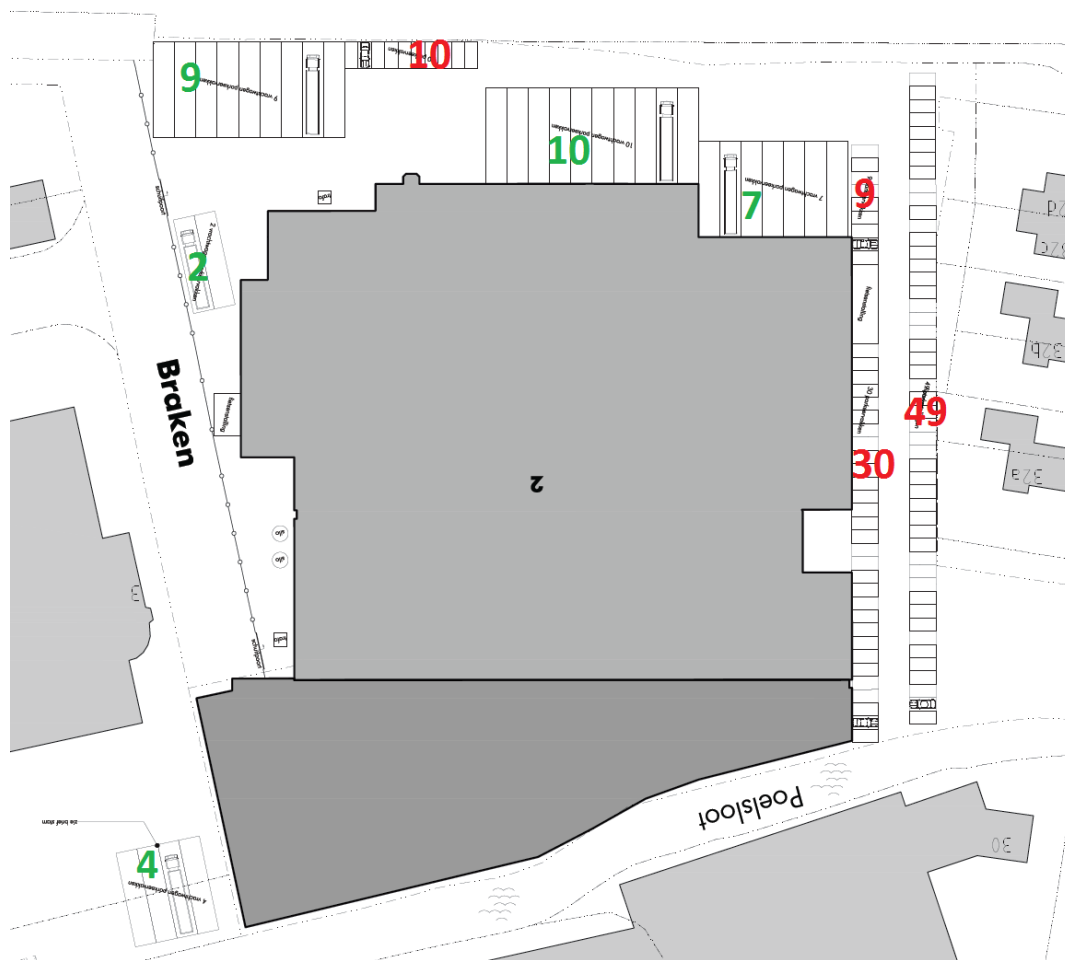
Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein dat is ontsloten op een provinciale weg. Deze provinciale weg heeft een vrijwel directe verbinding op de Rijksweg (A7). Er is sprake van een zeer goed ontsluiting. De relatief beperkte uitbreiding van het bedrijf ten opzichte van de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan leidt dus niet tot een ongewenste verkeerssituatie.

Op het perceel blijft een grote hoeveelheid verharding onbebouwd waarop geparkeerd kan worden. Voor een arbeidsintensief/bezoekersextensief bedrijf, zoals de meeste industrie, geldt in een matig stedelijk gebied dat er minimaal 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aanwezig moeten zijn. Voor een bouwvlak van 16.000 m² (uitgaande van alle gebruiksoppervlakte op de begane grond) komt dit neer op 334 parkeerplaatsen. Een dergelijk aantal is niet aanwezig en in de praktijk ook niet nodig. Het bedrijf heeft de parkeerbehoefte in beeld gebracht:

Op het bedrijf werken 110 fte in drie ploegen. Er zijn altijd circa 50 personen aan het werk. Daarnaast zijn er 50 chauffeurs in dienst, rijdend op 28 vrachtwagens. Dit betekent dat voor het personeel doorgaans 78 parkeerplaatsen bezet zijn. Tijdens de wisseling van de ploegen is er sprake van een hogere behoefte, namelijk twee keer 50 plus de 28 chauffeurs. Tijdens deze piek zijn er 128 personen aanwezig. In de praktijk komt ook een deel van de werknemers met de fiets of met openbaar vervoer. Aan de oostzijde van het gebouw is voor hen een fietsenberging aanwezig.

Er vanuit gaande dat driekwart van het personeel met eigen auto komt zijn er 96 parkeerplaatsen noodzakelijk. Op het terrein wordt voorzien in 98 parkeerplaatsen. Uit de praktijk is gebleken dat dit voldoende is.

Voor de 28 eigen vrachtwagens is ruimte beschikbaar op het terrein. Als gevolg van de uitbreiding gaan wel vier vrachtwagenparkeerplaatsen verloren. Met de burens is een overeenkomst gesloten om hier vier vrachtwagen te mogen stallen. Daarmee is in de nieuwe situatie ook voor vrachtwagens ruim voldoende plaats beschikbaar. De indeling van de parkeervoorzieningen is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Indeling parkeervoorzieningen

5.4 Uitgangspunten voor het plan

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling waarbinnen de uitbreiding van het bedrijf mogelijk is. Voor deze regeling gelden, naast de algemene regeling van de gemeente Koggenland, de volgende uitgangspunten:

Bouwmogelijkheden

De bebouwing is vastgelegd binnen een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak geldt, net als op de rest van het bedrijventerrein, een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 en 7 meter aan de zijden aan De Braken en ter plaatse van twee fietsenhokken. Bedrijfspercelen mogen voor 80% worden bebouwd. Dit is in de regels opgenomen.

Het bouwvlak is aan de noordzijde afgestemd op het geldende bestemmingsplan en aan de westzijde aan de bestaande bebouwing. De bebouwing kan zo niet dicht op de woningen in het lint aan de Dorpsstraat worden gebouwd. Aan de zuidzijde is het bouwvlak op circa 2 meter vanaf de watergang gelegd.

Functionele mogelijkheden

De bestemming van het perceel is afgestemd op de bedrijfsbestemming van de overige bedrijven op het terrein. Echter is bepaald dat alleen een brood- en banketbakkerij c.q. een broodfabriek en de bijbehorende distributieactiviteiten zijn toegestaan. Deze systematiek is gekozen vanwege de aanwezigheid van woningen nabij het plangebied.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Het juridische systeem

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.

6.2 Toelichting op de bestemming

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemming die in dit plan is opgenomen.

Bedrijventerrein

Het terrein is bestemd als 'Bedrijventerrein', waarbinnen uitsluitend de bakkerij is toegestaan. De bebouwing is vastgelegd binnen een bouwvlak. Dit bouwvlak beslaat 80% van het bestemmingsvlak. Binnen het bouwvlak is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan een differentiatie in bouwhoogte aangebracht.

Groen

De kavel ten zuidoosten van het bedrijf, aansluitend aan de woningen, behoort ook bij het bedrijfsperceel. Het heeft nu een agrarische bestemming, hetgeen geen passende bestemming is voor het feitelijke gebruik. Omdat het bestemmen van dit perceel voor bedrijfsdoeleinden mogelijk tot milieutechnische belemmeringen leidt, is gekozen het onder de bestemming 'Groen' te brengen. Binnen deze bestemming worden geen ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf geboden.

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarin de gemeente geen directe financiële rol of belangen heeft. De initiatiefnemer heeft de ontwikkeling van het project in de begroting meegenomen. Daarmee is de financiële haalbaarheid voldoende gewaarborgd.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiek-rechtelijke 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 voor de desbetreffende gronden, woningbouw­categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Bij dit bestemmingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de gemaakte kosten zijn geregeld. Het plangebied ligt in een al ontwikkeld gebied. Dit houdt in dat de gemeente geen kosten heeft aan de aanleg van wegen, riolering, etcetera. In de overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemer. Aangezien de gemeentelijke kosten hiermee gedekt zijn, is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Dit plan maakt de ontwikkeling van een bedrijf op een bedrijventerrein mogelijk. Hiermee zijn geen grote maatschappelijke belangen in de orde. Daarom wordt op dit plan geen inspraak verleend.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure:

Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van de provincie Noord-Holland is een schriftelijke overlegreactie ontvangen. Deze is opgenomen in Bijlage 1. De provincie geeft hierin aan dat het plan in lijn is met het provinciaal beleid. Wel lijkt het plan mogelijkheden te bieden voor een windturbine, hetgeen in strijd is met de verordening. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft per mail laten weten dat de belangen met betrekking tot de waterhuishouding goed zijn opgenomen. Ter compensatie van de geplande verhardingtoename van 1.700 m² zal 170 m² (10%) additioneel wateroppervlak moeten worden gegraven binnen het NAP-2,50 meter peilgebied van de polder Obdam.

De regels van dit bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de provinciale reactie aangepast, in die zin dat het bouwen van windtubines is uitgesloten in lid 3.2.2. Tevens is voor een windturbine een begrip, overeenkomst de begripsbepaling uit de provinciale verordening, opgenomen.

Vervolg procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGE 1

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Koggenland
Postbus 21
1633 ZG AVENHORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

J.J. Verwindt

SVT/IBT

Doorkiesnummer (023) 514 4039

verwindtj@noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: vooroverlegreactie bestemmingsplan 'De Braken 2'

Geacht college,

Op 26 maart 2014 ontvingen wij uw verzoek om het voorontwerp van het bestemmingsplan 'De Braken 2' te beoordelen.

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening) komen wij tot de volgende beoordeling.

Planinhoud

Het plan betreft een actuele juridische-planologische regeling voor het bedrijfsperceel van brood- en banketbakkerij 'Braas' op het bedrijventerrein de Braken te Obdam. Tevens wordt met het bestemmingsplan een uitbreiding mogelijk gemaakt van de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein.

Reactie

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein 'De Braken' dat ingevolge de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (hierna: structuurvisie) is aangeduid als bestaand bedrijventerrein. De uitbreiding van bestaande bedrijfsbebouwing blijft binnen de grenzen van het bestaand bedrijventerrein en voorziet daarmee in een intensivering van het bestaande gebruik. Dit is in lijn is met de structuurvisie en de verordening.

Wij willen echter nog wel uw aandacht vragen voor het volgende. In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om bouwwerken ten behoeve van kleinschalige duurzame windenergiewinning te plaatsen met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dit lijkt in strijd met de verordening.

Verzenddatum

18 APR. 2014

Kenmerk

343632/352535

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
Haarlem [2012 DE]
www.noord-holland.nl

Ingevolge de verordening (artikel 2 onder pp) verstaan wij onder windturbine:

'een door wind aangedreven bouwwerk met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen, met uitzondering van traditionele windmolens of replica's hiervan'.

Wij verzoeken u om inzichtelijk te maken dat de planregels niet voorzien in de oprichting van windturbines als bedoeld in artikel 2 onder pp van de verordening.

Voor het overige geeft het voorontwerp bestemmingsplan ons geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Interbestuurlijk Toezicht
mw. mr. H.W. Verschuren

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Obdam - Braken 2 met identificatienummer NL.IMRO.1598.BPKherzOBHB0009-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.8 bestand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;

1.16 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.19 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.20 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.21 kleinschalige duurzame energiewinning:

winning van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.22 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.23 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.24 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien op of in het water wordt gebouwd:
 1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.25 perceelsgrens:

de grens van een perceel;

1.26 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.27 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.28 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.29 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.30 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel of horeca;

1.31 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.32 windturbine:

een door wind aangedreven bouwwerk met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen, met uitzondering van traditionele windmolens of replica's hiervan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een broodfabriek en/of een brood- en banketbakkerij en de daaraan gelieerde distributieactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. geluidwerende voorzieningen;
- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water;

met de daarbijbehorende:

- g. terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. andere bouwwerken.

3.2 **Bouwregels**

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen, tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande hoogte als maximum geldt;
- d. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- e. het bebouwingspercentage van het bouwperceel zal maximaal 80% bedragen;
- f. de dakhelling van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen windturbines worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,50 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van toegangspoorten ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
- c. een silo zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van een silo zal ten hoogste 12,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van palen en masten zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1 onder b in die zin dat een gebouw of een overkapping gedeeltelijk buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak niet meer dan 100 m² bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1 sub c in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 15,00 meter.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van:
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. detailhandel als afzonderlijk afhaalpunt ten behoeve van e-commerce, mits de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 25 m² per bedrijf bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige kantoren;
- c. het gebruik van gebouwen voor bewoning.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bermen, afschermend groen, speelplekken en andere groenvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging, met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals bij het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- c. paden en overige verhardingen;

met de daarbijbehorende:

- d. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**Artikel 5 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouw-plan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen en/of anderszins verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- g. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken als standplaats voor doeleinden van (detail)handel of bedrijf alsmede als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van (detail)handel ter plaatse.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 8 **Overige regels**

8.1 **Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- c. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 **Overgangsrecht gebruik**

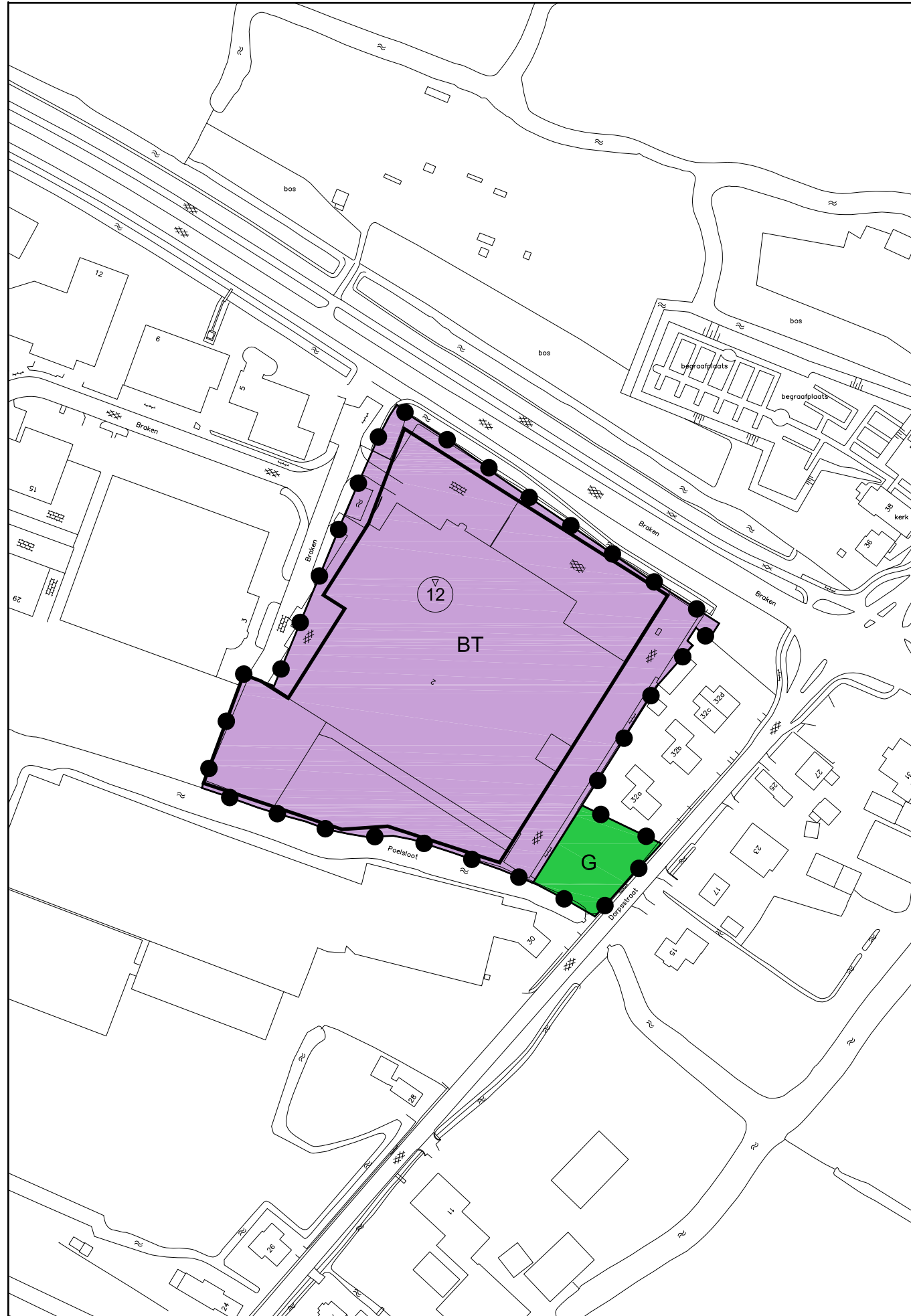
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

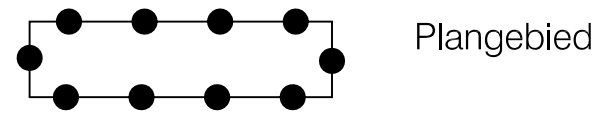
Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan Obdam - Braken 2,
van de gemeente Koggenland.**

Behorende bij het besluit van....



PLANGEBIED



Plangebied

BESTEMMINGEN

ARTIKELNUMMERS OVEREENKOMSTIG
DE REGELS



Bedrijventerrein

3



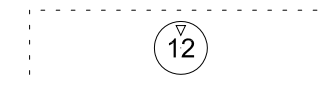
Groen

4

AANDUIDINGEN



bouwvlak



aanduiding

VERKLARING



ondergrond ontleend aan de GBKN



Gemeente Koggenland
Middenhof 2 1648 JG De Goorn
Postbus 21 1633 ZG Avenhorn
Tel: 0229-548400 Fax: 0229-548484
www.koggenland.nl info@koggenland.nl

IDN Besluitgebied : NL.IMRO.1598.
Status : Voorontwerp
Besluitnummer : -

Bestemmingsplan Obdam - Braken 2

Datum : 25-02-2014

Schaal : 1:2000

Tekening nummer:

Getekend : EV

Formaat : A3

14-99-02

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,
9062 EJ Oenkerk
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk

tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

