

Uitbreiding Nijverheidsterrein

4 augustus 2020

Vaststelling

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Bestaande situatie	11
2.2 Nieuwe ontwikkeling	12
2.3 Verantwoording	13
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	27
3.4 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	33
4.1 Water	33
4.2 Ecologie	35
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	37
4.4 Verkeer en parkeren	39
4.5 Milieu	40
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	50
5.1 Planmethodiek	50
5.2 Toelichting op de planregels	51
5.3 Plansystematiek	53
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.1 Vooroverleg	54
6.2 Inspraak	54
6.3 Ter inzage legging	54
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Installatiebedrijf Witte BV is op dit moment gevestigd aan de Walingsdijk op nummer 16 in Ursem. Witte Installatie BV (verder: Witte) is een typisch Ursemse bedrijf met een lange historie en met vrijwel alleen werknemers uit het dorp. Het bedrijf wil dan ook graag in Ursem blijven. De situatie ter plaatse de laatste jaren steeds minder geschikt voor de vestiging van een installatiebedrijf van deze omvang en de kwaliteit van de omgeving zou er daarom op vooruit gaan wanneer het bedrijf vanaf de huidige locatie verplaatst zou worden. Op de bestaande situatie en de behoefte aan verplaatsing wordt in hoofdstuk 2 dieper ingegaan.

Witte heeft het plan opgevat om te verplaatsen naar het bedrijventerrein van Ursem: het Nijverheidsterrein. Hier zijn meerdere Ursemse bedrijven gevestigd met een lange historie. Omdat de bestaande behoefte aan bedrijfsruimte in Ursem groot is, is er geen bestaande bedrijfsruimte aanwezig voor Witte om te huren of te kopen. Dit brengt de noodzaak met zich mee om het bestaande bedrijventerrein te vergroten zodat Witte zich hier kan vestigen samen met andere bestaande Ursemse bedrijven die uitbreiding nodig hebben. De locatie Walingsdijk 16 wordt omgevormd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt een reguliere woning en er wordt een woning extra mogelijk gemaakt.

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch-juridische basis gelegd voor de uitbreiding van het nijverheidsterrein en de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op Walingsdijk 16.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan bestaat uit twee locaties. Beide locaties worden hierna beschreven.

Walingsdijk 16

Zoals reeds aangegeven is dit de locatie die Witte zal gaan verlaten en die wordt omgevormd tot een woonbestemming. De locatie is gelegen aan de zuidzijde van de Walingsdijk en omvat de bedrijfsbebouwing van Witte en de bijbehorende bedrijfswoning. Ten westen van de locatie is op nummer 14 een reguliere woning aanwezig en ten oosten grenst het plangebied aan de bebouwing Witte Wielsport. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Ringvaart met ten zuiden daarvan de Mijzerdijk.

bestemmingsplan Uitbreiding Nijverheidsterrein



Afbeelding: locatie Witte indicatief met een blauwe contour aangegeven en twee aanzichten (bron: maps.google.nl)

Nijverheidsterrein

De uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsterrein is gelegen aan de zuidoostzijde van het bestaande bedrijventerrein. Aan de westzijde bevindt zich de voormalige gemeentewerf, Schilder Heiwerken, de vrijwillige brandweer en het gebouw van Muziekvereniging Ursem. Meer naar het zuiden toe zijn een tweetal woningen gelegen. Aan de noordzijde grenst een weg die leidt naar bouwbedrijf De Jong. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan weiland. Helemaal aan de zuidzijde van het plangebied ligt De Leet.



Afbeelding: locatie Nijverheidsterrein indicatief met een blauwe contour aangegeven en twee aanzichten (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Walingsdijk 16 is in een ander bestemmingsplan gelegen dan het plangebied bij het Nijverheidsterrein. Hierna worden beide bestemmingsplannen behandeld.

Komplan 2008 (Walingsdijk 16)

Walingsdijk 16 is gelegen in het bestemmingsplan 'Komplan 2008', vastgesteld op 10 november 2008. Het perceel is in dat bestemmingsplan aangewezen als enkelbestemming 'Bedrijven (B)'. Gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën 1 en 2 zoals aangegeven in de van de voorschriften deel uitmakende 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Ten dienste en in verband met deze bestemming zijn toegestaan bedrijfsgebouwen, dienstwoningen, aanbouwen, bijgebouwen, verhardingen, open terreinen, erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Archeologische waarde, categorie 2', wat regelt dat het niet is toegestaan te onderkelderen, te bouwen en te slopen over een grotere oppervlakte dan 50 m² en dieper dan 0,35 meter.

Tevens heeft het perceel voor circa de helft de dubbelbestemming 'Primaire waterkering met cultuurhistorische waarden'. Het betreft het noordelijke deel van het perceel. Deze dubbelbestemming is bestemd voor waterstaatsdoeleinden, waaronder verkeer te water, alsmede voor de bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden. Voorzover deze samenvalt met andere bestemmingen zijn deze

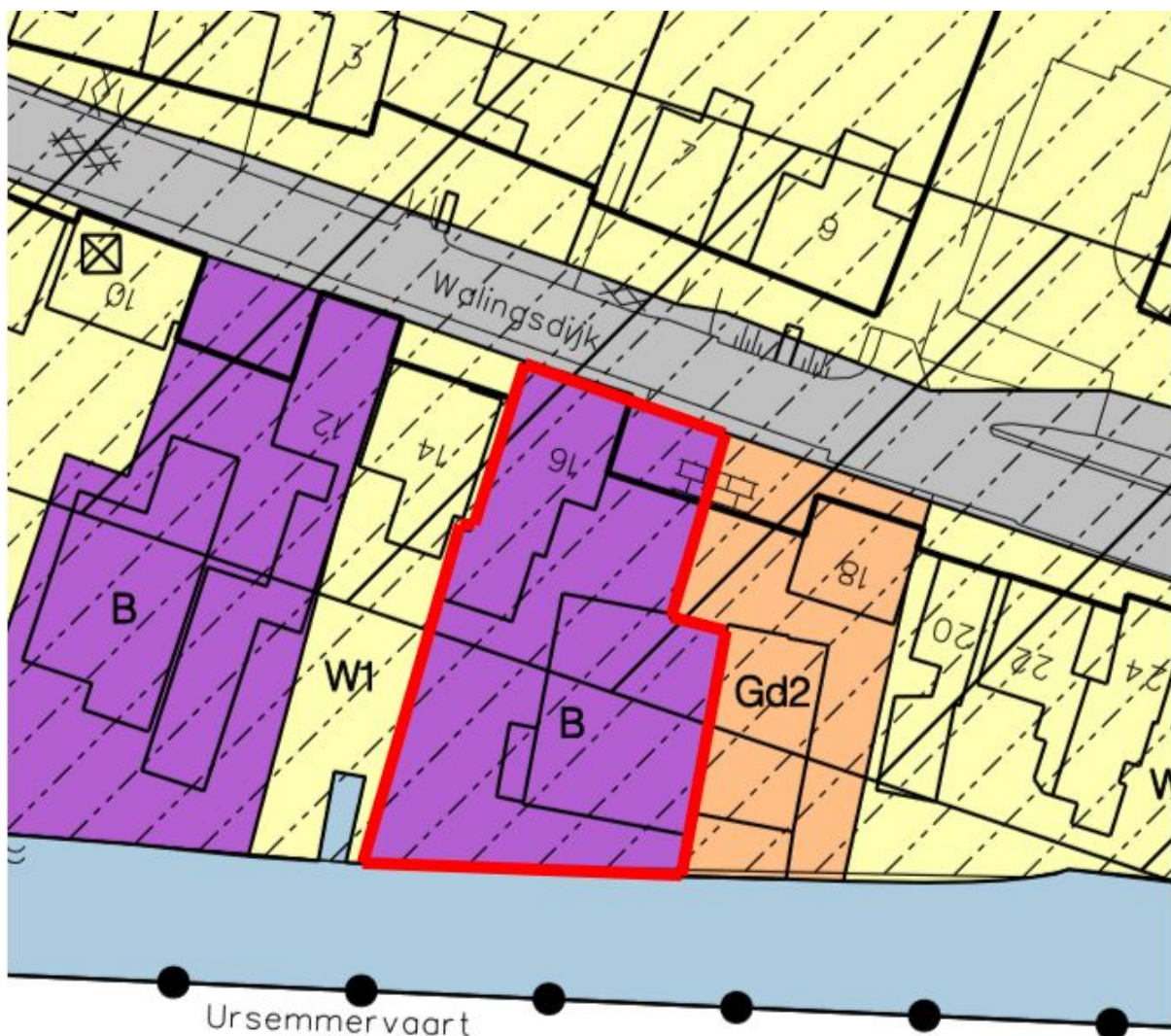
andere bestemmingen ondergeschikt aan de in dit artikel bedoelde bestemming.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van deze waterkeringsbestemming, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 5 meter bedraagt.

Bouwwerken ten behoeve van de bestemming Bedrijven mogen slechts gerealiseerd worden, indien de belangen ten behoeve van de waterkeringsbestemming, daardoor niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad, en overigens met inachtneming van hetgeen in de betreffende voorschriften is bepaald omtrent de toelaatbaarheid van bouwwerken.

Conclusie

Het realiseren van twee reguliere burgerwoningen past niet in de bestemming Bedrijven. Aangezien er niet voor hoeft te worden gebouwd is er in beginsel geen strijd met de dubbelbestemmingen. Deze dubbelbestemmingen worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Afbeelding: uitsnede verbeelding Komplan 2008 met het perceel Walingsdijk 16 rood omkaderd aangegeven

Landelijk Gebied (Nijverheidsterrein)

Het gebied bij het Nijverheidsterrein ligt in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 juli 2013. Op 14 mei 2018 is een reparatieplan van het bestemmingsplan vastgesteld. Hierna worden beide plannen als één behandeld. Het perceel heeft de bestemming

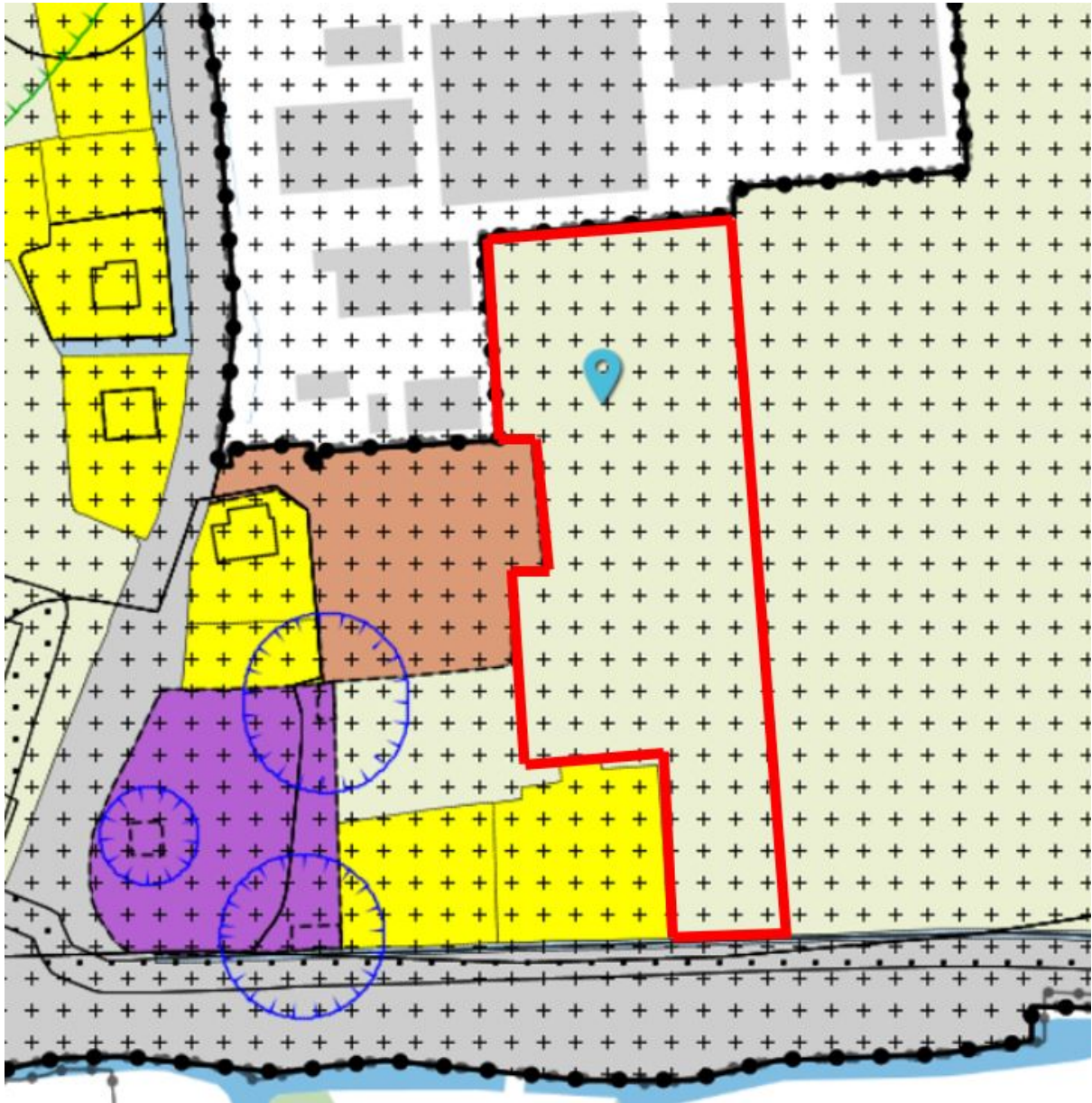
bestemmingsplan Uitbreiding Nijverheidsterrein

'Agrarisch'. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere agrarisch grondgebruik, de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensief kwekerijbedrijf, een intensief veehouderijbedrijf of een glastuinbouwbedrijf, cultuurgrond, met daaraan ondergeschikt onder andere het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap, nutsvoorzieningen, extensief dagrecreatief medegebruik, kleinschalige duurzame energiewinning, ontsluitingswegen, fiets- en wandelpaden en sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Deze bestemming regelt het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Vanuit de bouwregels wordt voor bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 20.000 m² en die dieper de grond in gaan dan 0,40 meter een archeologisch rapport verplicht gesteld waaruit de daadwerkelijke verwachtingswaarde moet blijken. Ook vanuit de aanlegbepalingen geldt de drempel van 20.000 m² en dieper dan 0,40 meter voor het graven van waterlopen of andere grondbewerkingen.

Conclusie

Het gebruik als bedrijventerrein is in strijd met de bestemming Agrarisch, aangezien bedrijvigheid niet is toegestaan binnen deze bestemming. Er is geen strijd met de archeologische dubbelbestemming omdat er geen werkzaamheden plaatsvinden met een groter oppervlak dan 20.000 m².



Bestemmingsplan Parkeren

Op 17 juni 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Parkeren vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan borgt een parkeerregeling in ieder bestemmingsplan. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat wanneer er wordt gebouwd of gronden worden gebruikt, er altijd voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd ten behoeve van die bebouwing danwel het gebruik. Om te bepalen of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt getoetst aan de 'Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018'. De regeling uit het parapluplan wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan om de realisatie van voldoende parkeergelegenheid te borgen.

In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het parkeren.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'Uitbreiding Nijverheidsterrein' is vervat in:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende

bestemmingsplan Uitbreiding Nijverheidsterrein

verklaringen zijn aangegeven;

- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Walingsdijk 16

Witte Installatie BV is een bedrijf dat al bijna 100 jaar een begrip is in Ursem. Begonnen als ijzersmederij, uitgegroeid naar een installatiebedrijf met oog voor duurzaamheid. Het bedrijf is gevestigd aan Walingsdijk 16 in Ursem en is voor ruim 40% afhankelijk van klanten in Ursem. Daarnaast zijn alle werknemers afkomstig uit Ursem en dorpen in de omgeving.

De Walingsdijk is een gemengd gebied waarin woonbestemmingen worden afgewisseld met bedrijfsbestemmingen, detailhandel en horeca. Aan de Walingsdijk zijn twee bedrijfsbestemmingen waarvan Walingsdijk 16 er een is en Walingsdijk 12 de andere (bestemmingsplan komplan 2008). Verder zijn er twee gemengde bestemmingen aanwezig: de fietsenzaak Witte Wielsport en café De Rode Leeuw. De bestaande woning op Walingsdijk 16 is een bedrijfswoning.

De Walingsdijk is een van de oudste gebieden van Ursem met daardoor een historische waarde. Het verhogen van de kwaliteit van het gebied is van belang voor de beleving. De huidige bedrijfsbebouwing heeft een lage belevingswaarde en het ontnemt zicht naar de achtergelegen ringvaart en Mijzenpolder.



Afbeelding: parkeersituatie Walingsdijk 16

Daarnaast heeft het huidige bedrijf een parkeerbehoefte waarvoor het perceel op specifieke tijden te klein is. Zeker op ochtenden en de late middagen waarop de werknemers vertrekken en terugkomen ontstaan er situaties die verkeershinder opleveren doordat bedrijfsbusjes moeten worden geparkeerd langs de weg. Voorgaande afbeelding toont de situatie op een moment waarop het bedrijf niet geopend is. Wanneer er een tiental bedrijfsbusjes geparkeerd moeten worden is het duidelijk dat er onvoldoende ruimte aanwezig is en dat er langs de weg moet worden geparkeerd. Samen met de voertuigen van bewoners van de Walingsdijk ontstaan er lange linten geparkeerde voertuigen waardoor

tegemoetkomende auto's - laat staan grotere voertuigen als vrachtwagens - elkaar niet meer kunnen passeren. De navolgende afbeelding toont het lint aan geparkeerde auto's op een moment waarop het nog niet eens druk is. Men kan zich voorstellen dat in de spits er verkeersproblemen ontstaan.



Afbeelding: zicht langs de Walingsdijk vanaf het café De Rode Leeuw

Naast de parkeerbehoefte heeft het bedrijf ook een verkeersaantrekkende werking, in verband met leveranciers en de genoemde bedrijfsvoertuigen. De smalle dijk is slecht afgestemd op de verwerking van deze voertuigen.

2.1.2 Nijverheidsterrein

De planlocatie bij het Nijverheidsterrein is in de bestaande situatie in gebruik als weiland. Het stuk weiland is van naastgelegen gronden afgescheiden met hekwerken. Aan de zuidzijde is een wegsloot aanwezig die langs de weg de Leet loopt. De locatie is vanaf de Leet niet direct bereikbaar, maar alleen via naastgelegen percelen waar dammen aanwezig zijn.

2.2 Nieuwe ontwikkeling

In de nieuwe situatie wordt het bedrijf Witte vanaf Walingsdijk 16 verplaatst naar de planlocatie naast het Nijverheidsterrein. De bedrijfsbestemming op Walingsdijk 16 wordt omgezet naar een woonbestemming. Dit betekent dat de bestaande bedrijfswoning die is voorzien van een bouwvlak een reguliere burgerwoning wordt en het bedrijfspand krijgt ook een woonbestemming. Dit betekent dat de bedrijvigheid verdwijnt en er twee burgerwoningen op het perceel mogelijk worden gemaakt. Dit betekent feitelijk een toename van één woning. Het is de bedoeling om het bestaande bedrijfspand te verbouwen tot woning.

Op de locatie bij het Nijverheidsterrein wordt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein gerealiseerd waarop naast de vestiging van Witte tevens ruimte wordt geboden voor andere (Ursemse) bedrijven. Dat er behoefte is blijkt uit de onderbouwing die hiervoor wordt gegeven in paragraaf 3.1.2. Om de bestaande ontsluitingen en toegangswegen van het bedrijventerrein te ontzien, wordt er een nieuwe

ontsluiting gerealiseerd die aansluit op de weg de Leet. Dit zal een eigen weg worden met een laag snelheidsregime (maximaal 30 km/u).

2.3 Verantwoording

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een ruimtelijke verbetering op de Walingsdijk gerealiseerd. De beleving van de karakteristieke Walingsdijk in het dorp kan worden verbeterd en de leefbaarheid worden vergroot door onder andere het verdwijnen van storende bebouwing, nieuwe bebouwing dat qua functie en uiterlijke kenmerken beter past in de woongebieden, een verbetering van de verkeerssituatie en concentratie van bedrijfsbebouwing bij een reeds bestaand bedrijventerrein.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein is verantwoord op de locatie waar deze plaatsvindt. Er wordt aangesloten bij het bestaande Nijverheidsterrein en er wordt voldoende afstand gehouden tot nabij gelegen gevoelige bestemmingen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is hiermee gewaarborgd. In paragraaf 3.1.2 wordt ingegaan op de behoefte die er bestaat en in paragraaf 3.2.2 wordt de landschappelijke inpassing onderbouwd. De uitbreiding van het Nijverheidsterrein gaat uiteraard ten koste van weiland, maar de ruimtelijke verbetering die wordt gerealiseerd op de Walingsdijk, samen met de economische belangen die worden gediend wegen gezamenlijk op tegen een uitbreiding van bebouwing ter plaatse. Bovendien is er regionale afstemming geweest over de uitbreiding van bedrijventerreinen in Koggenland vanwege het niet gerealiseerde Distriport.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities tot 2040 en de ruimtelijke doelen, belangen en opgaven tot 2028. De SVIR heeft als ondertitel 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig en vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte, de Mobiliteitsaanpak en Randstad 2040. De hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor de middellange termijn (2020/2028) zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur richt zich voor een groot deel op de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports en greenports. Voor deze gebieden worden gebiedsgerichte programma's opgezet. Maar ook op andere fronten wordt gezocht naar een versterkte ruimtelijk-economische structuur, zoals een verbetering van het hoofdnetwerk voor een (duurzame) energievoorziening en ruimte voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via ondergrondse buisleidingen.

Bereikbaarheid is een andere doelstelling van het Rijksbeleid. Daartoe dient onder meer een robuust hoofdnetwerk te worden gerealiseerd. Dit ziet op wegen, het spoor en vaarwegen. Daarbij zet het Rijk tevens in op het beter benutten van onze huidige infrastructuur.

Een veilige leefomgeving blijft ook binnen het nieuwe beleid centraal staan. Daartoe wil het Rijk het milieu verbeteren en ons beschermen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. Maar een veilige leefomgeving bestaat uit meer. Daarom richt het Rijk zich bijvoorbeeld ook op bescherming tegen overstromingen en behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten binnen ons land.

In het ruimtelijk domein zullen beleid en uitvoering voor een nog groter deel dan voorheen de verantwoordelijkheid worden van provincies en gemeenten. In het SVIR staat het belang van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming beschreven. Hiervoor is de Ladder voor duurzame verstedelijking in het leven geroepen. De Ladder is per 1 juli 2017 gewijzigd en vereenvoudigd. De ladder is van toepassing op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De uitbreiding van het bedrijventerrein is van een dusdanige omvang dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op Walingsdijk 16 is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Voor de uitbreiding van bedrijventerreinen dient te worden bepaald dat er behoefte is aan de uitbreiding en deze behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het bedrijventerrein. De ladderonderbouwing komt aan bod in paragraaf 3.1.2.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en op 1 oktober 2012 uitgebreid. Het omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn onder andere de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer, de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en de toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Het Barro heeft voor het voorliggende plan geen consequenties en is verder in overeenstemming met het SVIR opgesteld.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) luidt:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Zoals reeds aangegeven is er bij de uitbreiding van het Nijverheidsterrein sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De bedrijven die zich vestigen op de uitbreiding van het Nijverheidsterrein zijn allen Ursemse bedrijven. Witte Installatie is sinds de oprichting gevestigd aan de Walingsdijk en de overige bedrijven zijn bedrijven die reeds gevestigd zijn op het bestaande deel van het Nijverheidsterrein en uitbreidingsmogelijkheden zoeken. Het bestaande Nijverheidsterrein biedt geen ruimte en ook zijn er geen bestaande gebouwen beschikbaar die voldoende ruimte bieden. Voor Witte is de bestaande locatie aan de Walingsdijk al enkele jaren te klein en dit heeft zijn weerslag op de omgeving. De Walingsdijk ter plaatse kan de verkeersstromen die ontstaan als gevolg van de bedrijfsvoertuigen en de leveranciers op bepaalde tijden moeizaam aan. Er ontstaan verkeersopstoppingen doordat er niet voldoende parkeerruimte is. Dit zorgt voor verkeersonveilige situaties en gaat tevens ten koste van de leefbaarheid van de buurt. Verplaatsing is daarom gerechtvaardigd.

Het verzorgingsgebied van de bedrijven op het Nijverheidsterrein en Witte is vooral lokaal, maar ook regionaal (heel Noord-Holland) en bij uitzondering de aangrenzende provincies.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein ligt buiten Bestaand stedelijk gebied (BSG). Voor een uitleg over het begrip BSG wordt verwezen naar 3.2.3. Binnen BSG is geen ruimte omdat in Ursem geen andere (inbreidings)locaties beschikbaar zijn die bedrijven met een dergelijke omvang als die hier aan de orde zijn kunnen huisvesten. Bovendien wordt met de voorliggende uitbreiding van het Nijverheidsterrein toepassing gegeven aan milieuzonering/functiescheiding en worden ongewenste verkeerssituaties voorkomen. Bij een inbreiding binnen BSG blijven overlastsituaties zoals bij Witte bestaan. Voor de bedrijven die reeds gevestigd zijn op het Nijverheidsterrein is er ter plaatse geen ruimte meer om uit te breiden. Op andere plekken binnen BSG is er zoals reeds aangegeven geen ruimte meer. Verhuizen is voor bedrijven met een dergelijke omvang financieel maar ook ruimtelijk onhaalbaar. Daarom biedt de voorliggende uitbreiding van het Nijverheidsterrein ook ruimte aan de bestaande gevestigde bedrijven die willen uitbreiden. De volgende bestaande bedrijven die gevestigd zijn op het bestaande Nijverheidsterrein zullen de uitbreidingsruimte aanwenden op het voorliggende plangebied:

- Witte Installatie B.V. (opslag & kantoor)
- General Cars & Parts (opslag)
- J.P. Schilder B.V. Bagger en Heiwerken (opslag)
- Ruiters Dakkapellen (opslag en montage)

Bedacht moet verder worden dat alle bedrijven veel lokale werknemers hebben en ook een lokale klantenkring (Witte 40 % uit Ursem), waardoor de binding met Ursem zeer sterk is.

Bovendien is de uitbreiding van het Nijverheidsterrein regionaal afgestemd (zie 3.3.3) en is er binnen de gemeente Koggenland zelfs nog meer uitbreidingsruimte (tot 8 ha) beschikbaar in verband met het niet doorgaan van de ontwikkeling van Distriport.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

I. Leefomgeving

a. *Klimaatverandering*

Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.

b. *Gezondheid en veiligheid*

De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerk omgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.

c. *Biodiversiteit en natuur*

De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

II. Gebruik van de leefomgeving

a. *Economische transitie*

De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.

b. *Wonen en werken*

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.

c. *Mobiliteit*

De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.

d. *Landschap*

De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

III. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Sturingsfilosofie

In de aanpak om de ambities waar te maken geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' als sturingsfilosofie. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

- a. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- b. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- c. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- d. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- e. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De voorliggende ontwikkeling vindt vooral aansluiting bij de beweging 'sterke kernen, sterke regio's'. Deze beweging beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. En om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Het is zaak dat regio's vitaal blijven en zich verder kunnen ontwikkelen. Hiertoe maken zij kwalitatieve en kwantitatieve afspraken over onder andere werklocaties. Als kritische succesfactor wordt aangehaald gebiedsgericht maatwerk voor ontwikkelingen in de regio.

Conclusie

De verplaatsing van Witte en de uitbreiding van het Nijverheidsterrein vindt aansluiting bij de ambities en visies uit de omgevingsvisie van de provincie. Door de verplaatsing van het bedrijf uit het dorp verbetert de leefbaarheid ter plaatse. De clustering van de bedrijven op het bestaande bedrijventerrein sluit aan bij de ambitie over het gebruik van de leefomgeving. Op de regionale afstemming wordt in paragraaf 3.3.2 en 3.3.3 ingegaan.

3.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. De Leidraad geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie. In de Leidraad die voor het laatst is vastgesteld op 10 april 2018 zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA. De leidraad is verankerd in artikel 15 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zie 3.2.3.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het

landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

De provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Zolang aardkundige verschijningsvormen (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) onaangetast zijn, vertellen ze veel over de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden: wind, water, ijs en getijden. Behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden is van belang gezien de onschatbare waarde van aardkundig erfgoed voor de inwoners van Noord-Holland en Nederland.

Ensembles en Structuren - West-Friesland Midden

Noord-Holland is onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren.

Ursem ligt in het ensemble 'West-Friesland Midden'. Beide plangebieden van dit bestemmingsplan zijn geen onderdeel van een provinciale structuur.

Context

De Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekeilandschap van West-Friesland. Hierin liggen diverse droogmakerijen. In het Westfriese landschap zijn lokale landschappelijke verschillen ontstaan door de ontstaansgeschiedenis, de strijd tegen het water, de ligging en vooral de groei van de steden, de mate van ruilverkaveling en de huidige dynamiek. Het middendeel van West-Friesland toont landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland West en Oost, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken.

Ontstaansgeschiedenis

West-Friesland Midden is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid.

Vanaf de IJzertijd vernatte het gebied waardoor er veenontwikkeling tot stand kwam. Dit maakte het gebied ongeschikt voor bewoning. Vanaf de vroege middeleeuwen werd het gebied opnieuw in ontginning genomen. Rond Schagen, in het Geestmerambacht en rond Medemblik werden al in de 8e of 9e eeuw veenontginningen gestart.

Vanaf omstreeks de 11e eeuw begon men ook met het aanleggen van dijken om de veenontginningen tegen inbraken van de zee te beschermen. Vanaf de tweede helft van de 13e eeuw vormden deze dijken een geheel: de Westfriese Omringdijk. Door deze gesloten dijk nam de invloed van de zee sterk af. De Omringdijk onderging na aanleg nog flinke veranderingen door de vele doorbraken en achter zwakke dijken werden inlaagdijken (reservewaterkeringen) aangelegd. Nog altijd vormt de Omringdijk door zijn hoogte de markante begrenzing van het oude zeekeigebied.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik. Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. Aanleiding was de wens het agrarisch gebied beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van de landbouw. Het landschap werd getransformeerd, maar dat gebeurde niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In dit deel van West-Friesland – met uitzondering van het gebied rondom Hensbroek en Obdam – is het historische landschap met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven.

In vergelijking met andere delen van het West-Friesland heeft de ruilverkaveling relatief laat plaatsgevonden en heeft men meer oog gehad voor natuur en cultuurhistorisch waardevolle structuren. Wel verandert het beeld van het agrarisch landschap ook hier onder invloed van schaalvergroting van

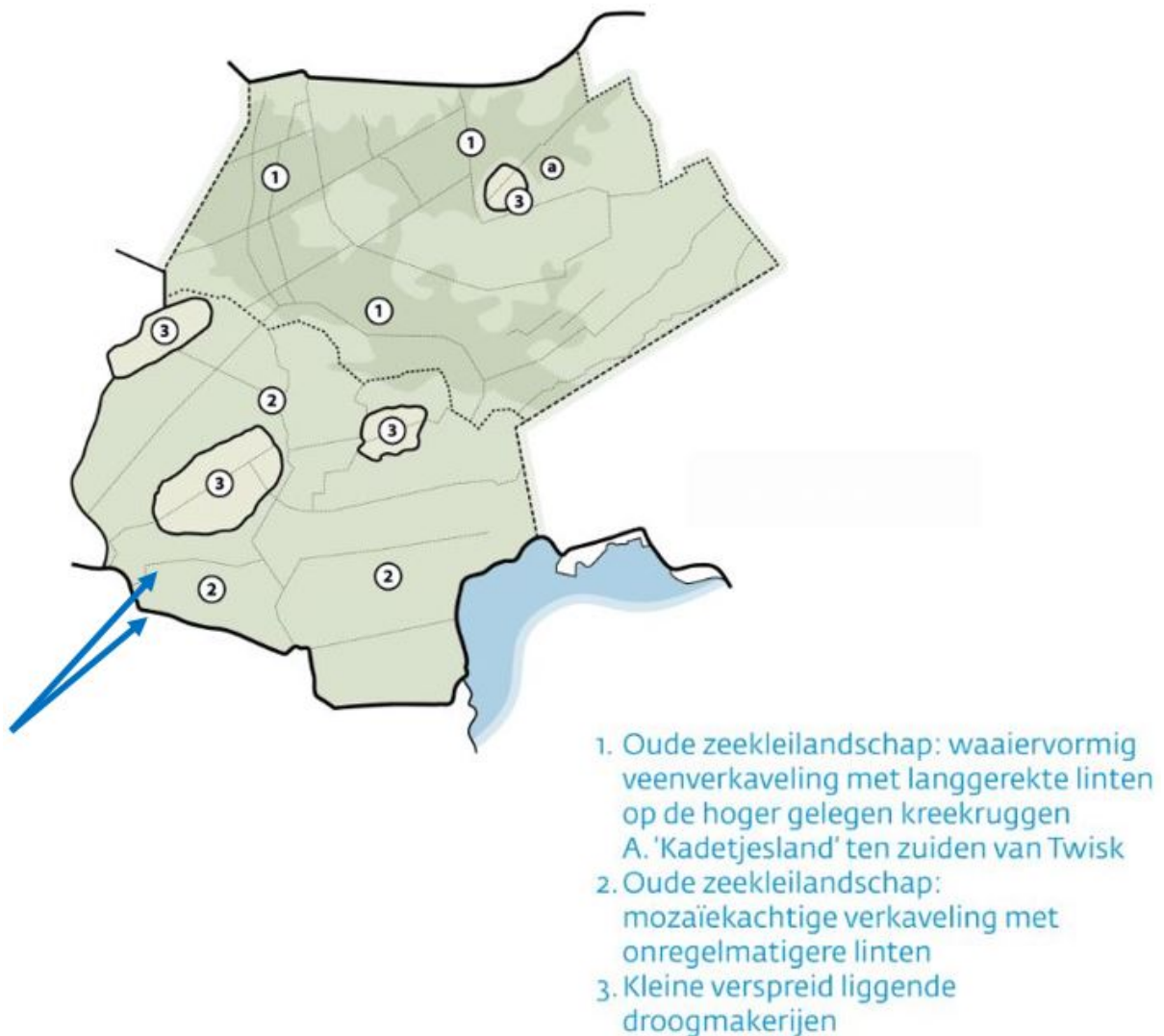
agrarische bebouwing en een ander gebruik van het land (paardenhouderijen, burgerwoningen).

Walingsdijk 16 is gelegen op de Westfriese Omringdijk en de uitbreiding van het Nijverheidsterrein in een verkaveld gebied.

Kernwaarden

Landschappelijke karakteristiek

West-Friesland Midden is een oud zeekeilandschap met kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap). Het zeekeilegebied heeft door de ontstaansgeschiedenis de karakteristiek van een veenontginningsgebied, vooral herkenbaar aan de lange veenlinten en opstreckende verkaveling haaks op de linten. Door het enigszins inklinken van de klei en het verdwijnen van het veen is een inversielandschap ontstaan en zichtbaar geworden. De oorspronkelijk lager gelegen oude wadgeulen liggen nu hoger dan het omliggende land, omdat ze in de loop der tijd zijn opgevuld met zand. Dat zand klonk minder in dan klei, waardoor dit de hogere delen in het landschap werden.



Afbeelding: landschappelijke karakteristiek West-Friesland Midden (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruggen te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Deze zijn terug te vinden aan de noord- en zuidzijde van het ensemble, bijvoorbeeld rond Sijbekarspel en Berkhout. Direct aan de linten hebben de percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere

maat en bredere percelen gekregen.

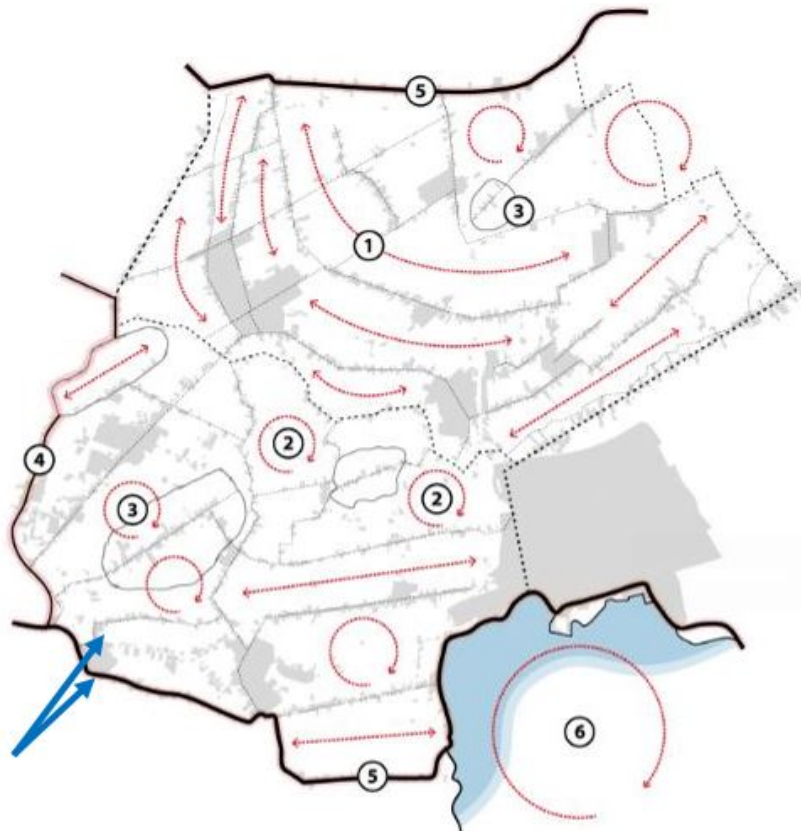
Verspreid door het ensemble liggen de droogmakerijen, met elk een middenas, een rechthoekige verkaveling en een ringsloot of ringdijk. Vaak ligt de bebouwing aan de middenas, maar bij polder Berkmeer is alleen aan de rand van de polder gebouwd. Bijzonder is ook het 'kadetjesland' bij Twisk en Benningbroek.

De Westfriesse Omringdijk vormt een grens tussen land en water en tussen oud en nieuw land. De landschappelijke diversiteit langs de dijk is groot. Zo rijgt de dijk delen van het oude zeekleilandschap, aandijkingenlandschap, strandwallen- en strandvlaktenlandschap, droogmakerijenlandschap, veenpolderlandschap en IJsselmeerkustlandschap aan elkaar. De dijk voert langs bijvoorbeeld het IJsselmeer, de Beemster, de Mijzenpolder, de Schermer, de Zijpepolder en Wieringermeerpolder.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein ligt in het gebied dat in de voorgaande afbeelding is aangeduid met het cijfer '2': Oude zeekleilandschap: mozaïekachtige verkaveling met onregelmatigere linten. Het ligt niet aan een lint maar vast aan een bestaand bedrijventerrein. De ontsluiting die wordt gerealiseerd suit aan op De Leet. Dit is echter geen traditioneel lint. Walingsdijk 16 ligt op de Westfriesse Omringdijk aan de rand van het oude zeekleilandschap.

Openheid en ruimtebeleving

In dit ensemble bevinden zich zowel matig open gebieden als open tot zeer open gebieden. De linten met bebouwing en/of beplanting en de houtsingels vormen begrenzingen van kleinere en grotere open ruimten. Vanaf de lange, soms gebogen, linten aan de noord- en zuidzijde zijn er lange zichtlijnen over het polderland. En tussen de linten is sprake van lange zichtlijnen haaks op de kavels: een aan twee zijden begrensde openheid. Vaak is er uitzicht vanaf het lint op het landschap.



1. Lange zichtlijnen tussen gebogen langgerekte linten
 2. Openheid aan meerdere zijden door linten begrensd
 3. Droogmakerijen doen mee in halfopen landschap
 4. Rand van polder Heerhugowaard
 5. Westfries Omringdijk
 6. Openheid Hoornsche Hop
- ✕ Molen met molenbiotop (indicatief)
▲ Baken (kerk-, water-, of vuurtoren)

Afbeelding: openheid en ruimtebeleving West-Friesland Midden (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

De Westfries Omringdijk vormt door zijn hoogte en herkenbare dijkprofiel op veel plaatsen een duidelijke grens langs de noord- en zuidzijde. Vanaf de dijk is er vaak zicht naar beide zijden en is het verschil tussen het oude zeekeilandenschap en de nieuwere aandijkingen en droogmakerijen goed te beleven.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein gaat niet ten koste van belangrijke ruimtebelevingen of open gebied. Zoals de voorgaande afbeelding laat zien is het geen onderdeel van een belangrijk open gebied of een zichtlijn. De uitbreiding wordt gerealiseerd in de hoek van het bestaande terrein. De beleving van openheid aan de Walingdijk krijgt een positieve impuls door het wijzigen van het gebruik naar wonen. Dit is een minder intensief gebruik, zeker ten opzichte van het bedrijfsmatige gebruik wat een drukke parkeer- en verkeerssituatie oplevert.

Ruimtelijke dragers

Het Westfries landschap heeft een lange geschiedenis als cultuurlandschap met oude ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen als structuurlijnen. De Westfries Omringdijk markeert de begrenzing van het oude zeekeiligebied. Dit is een structuur van regionale betekenis en een provinciaal

monument. De dijk is door het duidelijke profiel en de grote hoogte heel herkenbaar in het landschap. Aan de zuidzijde is een deel van de Westfriese Omringdijk in de 17e eeuw gebruikt als Schermerdijk. Ook de Beemster raakt aan de Omringdijk.



Afbeelding: ruimtelijke dragers West-Friesland Midden (bron: Leidraad Landschap en Cultuurhistorie)

Ondanks alle dijkaanpassingen door de jaren heen is de ringvorm van de Westfriese Omringdijk intact gebleven. De dijk vormt daardoor een verbindend element tussen verschillende landschapstypen. Door het markante profiel van de vaak steile hoge dijk vormt de Westfriese Omringdijk een belangrijke ruimtelijke drager in het landschap.

Zoals eerder aangegeven is Walingsdijk 16 gelegen op de Westfriese Omringdijk. De functiewijziging doet geen afbreuk aan het historische karakter, maar zorgt juist voor een hogere belevingswaarde door een minder intensief gebruik. De uitbreiding van het Nijverheidsterrein is gelegen nabij de Noorddijkerweg, aangeduid als 'Langgerekt lint'. Doordat het bestaande Nijverheidsterrein in een hoek is gelegen en de uitbreiding ervan ook weer in de hoek ligt is er vanaf het historische lint Noorddijkerweg niets te zien van de uitbreiding en doet het ook geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Dynamiek

De recreatieve betekenis van het landelijk gebied zal verder toenemen en ruimte vragen, bijvoorbeeld met langzaam-verkeerroutes en recreatieve functies. De Westfriese Omringdijk, de nabijgelegen historische stad Hoorn en de pittoreske kleine dorpen als Twisk zijn binnen het ensemble belangrijke trekkers.

Delen van dit ensemble zijn beleidsmatig beschermd. Een aanzienlijk deel van dit ensemble is weidevogelgebied. Er zijn meerdere kleine gebieden in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en enkele ecologische verbindingzones. Er is een aardkundig monument bij Benningbroek-West en er zijn meerdere aardkundig waardevolle gebieden (vooral aan noord- en oostzijde van ensemble in de omgeving van Abbekerk en bij de Kromme Leek). Er zijn twee stiltegebieden, aan noord- en zuidwestzijde. Geheel West-Friesland is archeologische waardevol gebied. Twisk is rijksbeschermd dorpsgezicht. De stations (onder andere Wognum-Nibbixwoud en Twisk) van de historische spoorlijn Hoorn-Medemblik zijn provinciaal monument. Ook de Westfriese Omringdijk is provinciaal monument.

Het recreatieve gebruik in de omgeving neemt verder toe, evenals stedelijke ontwikkelingen, mobiliteit en de schaalvergroting in de agrarische sector. Dit betekent dat de omgeving van de dijk en het gebruik van de dijk zelf continu verandert en het behouden van de Westfriese Omringdijk als autonoom en herkenbaar landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element van belang is. Omdat de dijk vaak de grens tussen de verschillende gemeenten vormt, ligt verrommeling op de loer en is samenwerking belangrijk.

Beide delen van het voorliggende plangebied zijn geen onderdeel van weidevogelleefgebied, NNN of ecologische verbindingzones. De voorliggende omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen op Walingsdijk 16 heeft een positief effect op het provinciale monument de Westfriese Omringdijk. Er wordt niet gebouwd maar het bevestigt bestaande bouwrechten. Bovendien vermindert de hoeveelheid (vracht)verkeer door het wegvallen van leveranciers en bedrijfsvoertuigen. Dit heeft een positief effect op het gebruik van het monument.

Ambities en ontwikkelprincipes

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*
- bij te laten dragen aan het versterken van *(de beleving van) openheid* en
- helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

De hierna beschreven ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes zijn vertrekpunt bij het streven naar ruimtelijke kwaliteit.

A. De verschillende lintbebouwings- en verkavelingsstructuren blijven herkenbaar en beleefbaar.

Binnen West-Friesland Midden komen verschillende kenmerkende structuren samen: enerzijds het zeekleigebied met veenontginningsstructuren en de lange bebouwingslinten en anderzijds de verspreid liggende kleine droogmakerijen. Watergangen (tochten, gouwen en sloten) dooraderen het gebied.

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

1. het behouden van de gestrekte veenverkaveling, de langgerekte lintdorpen en watergangen.
2. het benadrukken van het contrast tussen de droogmakerijen en het veengebied.
3. het zichtbaar en beleefbaar houden/maken van landschappelijke verschillen aan beide zijden van de dijk.
4. het behouden van het contact met het water vanaf de dijk.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein wordt gerealiseerd in lijn met de noordwest verkaveling die ter plaatse aanwezig is. Het neemt ook geen doorzichten weg zoals eerder in deze paragraaf is onderbouwd en houdt afstand tot het lint van de Noorddijkerweg. De functiewijziging op Walingsdijk 16 heeft geen invloed op het bestaande verkavelingspatroon, maar wel op het behoud van het lintpatroon van de Westfriese Omringdijk. Door de vermindering van de bebouwing op het perceel worden de landschappelijke verschillen aan beide zijden van de dijk zichtbaar en beleefbaar en ontstaat tevens meer contact met het water.

B. De openheid tussen de linten is uitgangspunt

De lange nederzettinglinten zijn een belangrijk onderdeel van het Westfriese landschap. Aan de noord-

en zuidzijde van het ensemble zijn vooral de langgerekte (soms licht gebogen) linten met gestrekte kavels, met daartussen rechte dwarsverbindingen in een open landschap kenmerkend. In het middengebied zijn de linten onregelmatiger, sterker gebogen en liggen ze dicht bij elkaar.

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

1. het behouden van de openheid tussen de linten.

Ter plaatse van de uitbreiding van het Nijverheidsterrein is geen sprake van een lintbebouwing maar van een bedrijventerrein. Pas meer ten oosten van de projectlocatie begint de lintbebouwing van de Noorddijkerweg. De uitbreiding van het Nijverheidsterrein ontnemt derhalve geen openheid tussen de dorpslinten.

C. De Westfriese Omringdijk is de omlijsting van het open Westfriese landschap

De Omringdijk is een regionale ruimtelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuur. De dijk markeert de overgang van het kleinschalige Westfriese landschap naar het rationele landschap van onder andere de Wieringermeerpolder en het fijnmazige veenlandschap van Polder Beschoot en polder Mijzen

Ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

1. het herkenbaar houden van de Westfriese Omringdijk als doorgaande lijn en identiteitsdrager.

De omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zorgt niet voor meer bebouwing, maar zorgt juist voor minder bebouwing waardoor er een doorzicht ontstaat naar de polder Mijzen. Dit wordt gerealiseerd door de sloop van bebouwing aan de oostzijde van het perceel. De kwaliteitszone langs de dijk blijft vrij van bebouwing. De beleefbaarheid van de Westfriese Omringdijk blijft als dorpsrand van Ursem en als autonoom landschappelijk element herkenbaar.

D. Overige ontwikkelprincipes

De ruimtelijke kwaliteit is gebaat bij:

1. het behouden en het zichtbaar/beleefbaar blijven van de huidige verkavelingsstructuur (inclusief sloten) bij (semi-)tijdelijke functies en opstellingen in het landschap, zoals voor zonne-energie.
2. het behouden van de vrije ruimte (molenbiotopen) rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein gaat niet ten koste van de bestaande verkavelingsstructuur, het sluit er juist bij aan. Ook de bestaande sloten worden niet gewijzigd. Vanwege de watercompensatie wordt er wel nieuw water gerealiseerd, waarbij wordt aangesloten bij de bestaande verkavelingssysteem en sloten. Er zal geen sprake zijn van de realisatie van hekken, maar van een inpassing met lage groene begrenzingen. In de buurt zijn geen historische windmolens aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Er wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijk ensemble en de provinciale structuren.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld. In deze wijziging zijn onder andere de artikelen met betrekking tot Kleinschalige ontwikkeling, Natuurnetwerk Nederland en Strandzoning aangepast. De gewijzigde PRV is op 1 februari 2019 in werking getreden. De verordening is een juridische doorvertaling van het beleid uit de Structuurvisie.

Belangrijke begrippen uit de PRV zijn die van 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'BSG'. Voor beide begrippen is aansluiting gezocht bij de begripsbepaling uit het Bro:

Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

BSG: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening,

bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

De begrippen zijn ruim en daarom onder invloed van jurisprudentie. Voor woningbouw is bepaald dat er tot 11 woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de realisatie van de woning op Walingsdijk 16 geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is. Duidelijk is ook dat Walingsdijk 16 onderdeel is van BSG. Dit betekent ook dat er wordt voldaan aan de PRV.

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein is wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling en ligt tegen het BSG aan. Het bestaande Nijverheidsterrein is wel BSG, maar de uitbreiding niet. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Zie voor de regionale afstemming 3.3.3.

Omdat het geen onderdeel is van het BSG is tevens hoofdstuk 3 van de PRV van toepassing: 'Regels voor het landelijk gebied'. Artikel 15 bepaalt dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied mogelijk is, indien rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie die van toepassing zijn voor de ontwikkeling. In paragraaf 3.2.2 is uitgebreid ingegaan op de Leidraad en is de nieuwe ontwikkeling die voorligt eraan getoetst. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe ontwikkeling in overeenstemming is met de Leidraad.

De locaties Walingsdijk 16 en uitbreiding Nijverheidsterrein zijn geen onderdeel van NNN-gebied, weidewogelleefgebied of bufferzone. Er wordt voldaan aan de PRV.

3.2.4 Ontwerp omgevingsverordening NH2020

Vanaf 18 februari 2020 heeft het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2020 ter inzage gelegen. Ondanks dat de verordening nog geen rechtskracht heeft wordt hier toch een korte toets aan de regels van de verordening gedaan.

Locatie Nijverheidsterrein

Op het plangebied bij het Nijverheidsterrein zijn vier werkingsgebieden van toepassing: Agrarische bedrijven, Landelijk gebied, Noord-Holland Noord en Peilbesluit.

Agrarische bedrijven

Artikel 6.28 is verbonden aan het werkingsgebied Agrarische bedrijven. Dit artikel geeft regels voor agrarische bedrijven. In voorliggend geval is er geen sprake van een agrarisch bedrijf en derhalve ook geen strijd met het artikel.

Landelijk gebied

Paragraaf 6.1.1 gaat onder meer over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 6.3 geeft aan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling alleen mogelijk is wanneer de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Uit paragraaf 3.3.3 blijkt dat de uitbreiding regionaal is afgestemd.

Noord-Holland Noord

Het werkingsgebied Noord-Holland Noord geeft regels voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen. In dit geval is daar geen sprake van en is er geen strijd met dit werkingsgebied en bijbehorende artikelen.

Peilbesluit

Artikel 6.77 regelt dat waterschapsbesturen peilbesluiten moeten vaststellen voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit. Voor voorliggend plan heeft dit geen consequenties.

Locatie Walingsdijk 16

Op het plangebied Walingsdijk 16 zijn drie werkingsgebieden van toepassing: Peilbesluit, Noord-Holland Noord en Beperkingengebied waterkeringen. Uit hetgeen hiervoor is beschreven met betrekking tot het Peilbesluit blijkt dat dit werkingsgebied ook voor Walingsdijk 16 geen consequenties heeft.

Noord-Holland Noord

Artikel 6.4 geeft aan dat een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, als de ontwikkeling in overeenstemming is met de in de regio gemaakte schriftelijke afspraken en dat deze zijn gelegen in of aan dorpskernen of in dorpslinten. Uit paragraaf 3.3.2 blijkt dat er een regionale behoefte is aan de te realiseren woning en dat deze regionaal kan worden afgestemd. Ook is er sprake van realisatie aan een dorpslint in de kern van Ursem.

Beperkingengebied waterkeringen

Ter plaatse van het werkingsgebied Regionale waterkering voorziet het ruimtelijk plan in bescherming van de waterkerende functie door op deze functie toegesneden bestemmingen en regels. Ter plaatse van dit werkingsgebied zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk indien hierover blijktens de toelichting bij het ruimtelijk plan overeenstemming is bereikt tussen betrokken gemeenten, waterbeheerder en provincie.

In voorliggend bestemmingsplan zijn bestemmingen opgenomen ter bescherming van de waterkering. Uit het vooroverleg is gebleken dat de gemeente Koggenland, de provincie en het HHNK kunnen instemmen met de ontwikkeling.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2020.

3.2.5 Provinciale Woonvisie 2010-2020

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 is erop gericht in 2020 te beschikken over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. De speerpunten van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 zijn:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

In de woonvisie benadrukt de provincie met name het belang van een passende kwaliteit woningbouw. Dat is alleen mogelijk als er op regionaal niveau een goede afstemming komt tussen alle partijen die zijn betrokken bij het bouwen van woningen. De provincie zet zich vooral in als procesleider, aanjager en expert. Vanuit die rol is de provinciale woonvisie opgesteld en wordt vervolgens aangestuurd op het maken van bestuurlijke afspraken in de zogenaamde Regionale actieprogramma's (RAP). Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voert de provincie jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen en afspraken. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden of doelen kunnen worden bijgesteld. De woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in de RAP's. De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de RAP's vormen de basis voor de metingen in het kader van de monitor Woningbouw.

De doelstelling uit de woonvisie is het streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. De woonvisie gaat uit van een demografische ontwikkeling waarbij in Noord-Holland Noord de bevolkingsgroei in de loop van de tijd afneemt. Verwacht wordt dat na 2040 het aantal huishoudens en dus de woningbehoefte niet meer toeneemt. Vergrijzing leidt tot een vraag naar woningen en woonomgevingen waar mensen langdurig zelfstandig kunnen blijven

wonen en deelnemen aan de maatschappij. De provincie zet in op voldoende geschikte woningen voor senioren. Noord-Holland Noord is daarnaast aantrekkelijk voor jongeren vanwege de betaalbare woningen, de prettige leefomgeving en het wonen nabij werken. Om starters en jongeren op de woningmarkt betere kansen te geven blijft de betaalbaarheid van de woningen belangrijk. Verder stelt de Provinciale Woonvisie de consument centraal. De provincie wil de keuzevrijheid van bewoners vergroten. Dit betekent dat er ruimte moet worden gegeven aan (specifieke) woonwensen. Het gaat daarbij niet alleen om de woning maar ook om de woonomgeving.

De woning die met voorliggend plan wordt mogelijk gemaakt wordt gerealiseerd in een aantrekkelijk woonmilieu en is geschikt voor meerdere doelgroepen. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie West-Friesland

De regio West-Friesland bestaat uit de gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen Drechterland en Stede Broec. De gemeenten en woningmarktpartijen in deze regio werken intensief samen en maken afspraken over ieders rol op het terrein van wonen. In dit kader is de Regionale Woonvisie West-Friesland vastgesteld door de zeven gemeenteraden. Deze Woonvisie voor Westfriesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030) op hoofdlijnen aan. De Woonvisie benoemt welke richting de Westfriesse gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden.

Samen met (andere) belanghebbenden op de woningmarkt (zoals woningcorporaties, bewonersvereniging, zorgpartijen, provincie, bouwers en ontwikkelaars) zijn de speerpunten voor de Woonvisie bepaald. Hiervoor zijn onder andere bijeenkomsten met de marktpartijen gehouden. Deze speerpunten zijn de 'ankers' waar de Woonvisie en het RAP (zie 3.3.2) aan hangen. De Westfriesse Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen. Hieronder valt ook het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied, omdat dit een positief effect heeft op de leefbaarheid.
- Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Transformatie van vrijkomend vastgoed wordt gefaciliteerd.
- Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Doel van de Woonvisie is om de Westfriesse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. Westfriesland wil behoren tot de 10 beste woonregio's van Nederland en wil door deze aantrekkelijkheid ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. Dit wordt gedaan door vraaggericht complementaire woningen en woonmilieus aan te bieden.

De woning ter vervanging van het bestaande bedrijf betreft een transformatie waarmee de leefbaarheid op de Walingsdijk ter plaatse wordt verbeterd. De tweede woning past binnen het woningbouwprogramma en het uitgangspunt om woningbouw binnen BSG te realiseren. Bovendien kan de woning, gezien de omvang van het te transformeren object levensloopbestendig worden uitgevoerd. Dit sluit aan bij de regionale woonvisie.

3.3.2 Regionaal Actieprogramma West-Friesland 2017-2021

In het Regionale Actieprogramma (RAP) maken regio's en provincie afspraken over de gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Het RAP is tot stand gekomen met de betrokkenheid van de provincie Noord-Holland en de gemeenten uit de regio West-Friesland. In dit RAP zijn de speerpunten uit de regionale woonvisie verder uitgewerkt in acties.

Eén van de acties die wordt genoemd is dat transformatie voor nieuwbouw gaat en inbreiding voor uitbreiding. Binnen de nieuwbouwplanning wordt, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking en conform provinciaal beleid, prioriteit gegeven aan transformatie van bestaand vastgoed naar woningen (bijvoorbeeld naar zorgwoningen of speciale woonconcepten). Ook wordt voorrang gegeven aan projecten die binnen het bestaande stedelijke gebied (conform de definitie van het Rijk voor de Ladder en conform de definitie van de provincie) liggen. De binnenstedelijke mogelijkheden worden bijgehouden. Zo wordt onnodige aantasting van het buitengebied voorkomen, wordt bijgedragen aan het vitale kernenbeleid en wordt voldaan aan provinciaal en regionaal beleid en regionale doelstellingen.

Daarnaast worden plannen op regionaal niveau afgestemd. Dit wordt gedaan door het uitvoeren van een woningmarktonderzoek waarin onder andere wordt ingegaan op overlap in concurrentiegebied, woonmilieus, productsegmenten, transformatie van leegkomend vastgoed naar woningen en/of woonconcepten en uitwerkingsrichtingen van woonmilieus in West-Friesland (hoe de woonmilieus te behouden en te versterken met nieuwbouw).

Monitor Woningbouw 2018

De Monitor Woningbouw 2018 van de provincie Noord-Holland geeft inzicht in de huidige stand van zaken.

In 2016-2017 is de woningbouwproductie in Noord-Holland achtergebleven bij de huishoudensgroei. Daardoor is het woningtekort opgelopen waarbij de verschillen tussen de regio's groot zijn. Zo is in de Kop van Noord-Holland sprake van een relatief ontspannen woningmarkt met een tekort van 0,3% en is in Amsterdam sprake van een gespannen woningmarkt met een woningtekort van 6,5%. In veel regio's is het tekort in de laatste 2 jaar opgelopen en boven de 2% gekomen of gebleven. In de regel is er dan sprake van een gespannen woningmarkt.

Voor de jaren 2016 en 2017 was de verwachting in de bevolkingsprognose Noord-Holland dat het aantal huishoudens in Noord-Holland met 32.500 zou toenemen. Dit is de planologische ruimte die gemeenten hebben om de woningvoorraad uit te breiden en waarover regionaal afspraken worden gemaakt. Uit de cijfers blijkt dat de planologische ruimte van gemeenten om de woningvoorraad uit te breiden niet volledig is benut. Uiteindelijk zijn in de periode 2016 en 2017 in totaal 20.700 woningen gebouwd in Noord-Holland. Dat betekent dat er 11.800 woningen minder zijn gebouwd dan de geboden planologische ruimte volgens de bevolkingsprognose. De achterblijvende bouwproductie is dus geen gevolg van een te lage bevolkingsprognose. Was het aantal benodigde woningen volgens de bevolkingsprognose gerealiseerd, dan was het woningtekort gedaald in plaats van gestegen.

De nieuwbouwproductie was in 2017 nagenoeg gelijk aan 2016 en bedroeg ongeveer 11.000 woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2018 vertoont per saldo voor Noord-Holland vanaf eind 2016 een stijgende lijn, maar ook hierbij is het beeld per regio verschillend. De stijging vakt vanaf eind 2017 ook weer af. Een structurele toename van het aantal bouwvergunningen is nog niet waar te nemen.

Het aantal woningbouwplannen is fors toegenomen ten opzichte van 2017. De totale netto plancapaciteit in 2018 voor Noord-Holland ligt 166.900 woningen hoger dan in 2017 en bedraagt 411.700 woningen. De toename is vooral fors in Noord-Holland Zuid (en de Metropoolregio Amsterdam). In Noord-Holland Noord zijn er geen grote verschillen ten opzichte van het jaar ervoor, maar de plancapaciteit is ook daar toegenomen.

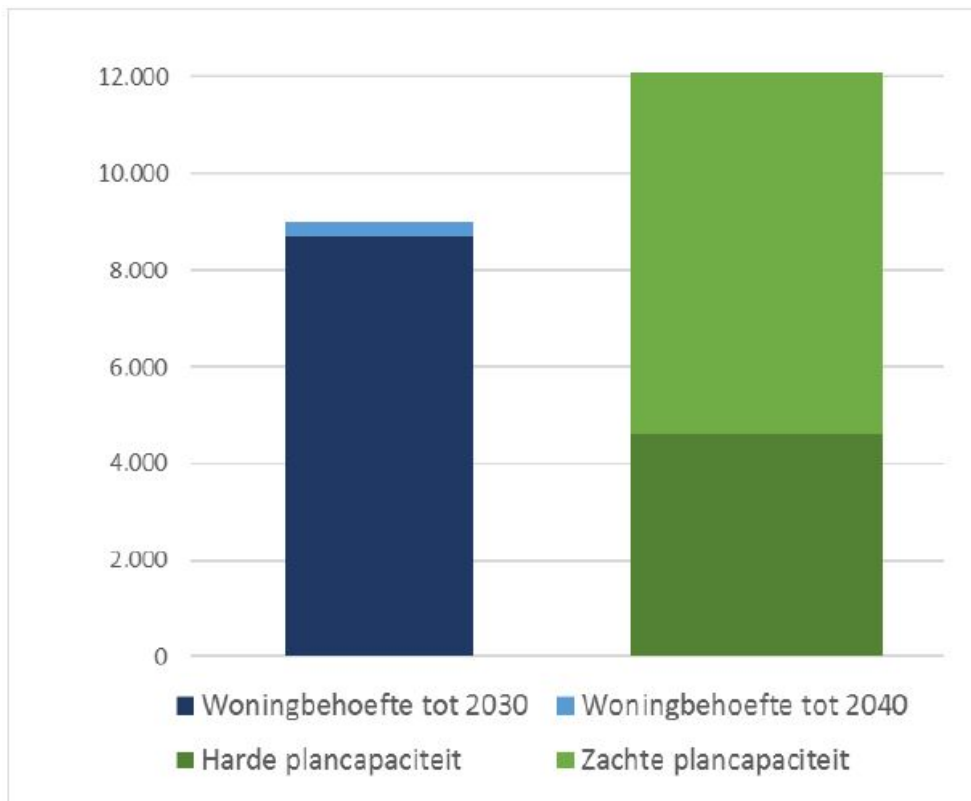
De toename voor heel Noord-Holland zit bijna geheel in de zachte plannen (dus zonder vastgesteld bestemmingsplan), waarbij het met name gaat om potentiële locaties in Amsterdam. Er was in de Metropoolregio Amsterdam dit jaar wederom extra aandacht voor het in beeld brengen van potentiële binnenstedelijke locaties waar op termijn mogelijk ruimte is voor woningbouw. Dit betekent dat voor een deel van deze locaties nog onderzocht moet worden of woningbouw daar mogelijk en wenselijk is. De harde plancapaciteit is afgenomen. Dit betekent dat de bouwproductie hoger ligt dan de aanwas van harde plannen. Dit zijn woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is.

Het is gezien de woningbehoefte tot 2025/2030 van belang dat een deel van de zachte plancapaciteit

daarom op korte termijn hard wordt. Dit geldt, afgezien van de Kop van Noord-Holland, voor alle Noord-Hollandse regio's en dus ook voor West-Friesland.

West-Friesland

Voor West-Friesland is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040. Navolgende afbeelding en tabel laat echter zien dat dit voor een aanzienlijk deel afhankelijk is van zachte plannen. De helft van de behoefte tot 2040 is hard, de rest is zacht. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen in de komende jaren hard wordt.



Afbeelding: plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte

Woningbehoefte*				Plancapaciteit in 2018			Verskil t.o.v. 2017	
2018-2020	2018-2025	2018-2030	2018-2040	Netto totaal	Hard	Zacht	Hard	Zacht
2.200	6.200	8.700	9.000	12.100	4.600	7.500	-300	300

Tabel: plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte

Conclusie

De omzetting van de voorliggende bedrijfsbebouwing naar een woning sluit aan bij de actie uit het RAP dat transformatie voor nieuwbouw gaat en inbreiding voor uitbreiding. Verder voorziet de toevoeging van de woning in een behoefte die er bestaat tot 2040 en draagt het bij aan de omzetting van zachte plannen in harde plannen. Hiermee is aangetoond dat de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voorziet in een behoefte.

3.3.3 Regionaal convenant werklocaties West-Friesland

Op 7 juni 2018 hebben de gemeenten Hoor, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuzen Drechterland, Stede Broec en de Provincie Noord-Holland het 'Regionaal convenant werklocaties West-Friesland' ondertekend.

Doel van het convenant is om de regio West-Friesland en ook de andere regio's in Noord-Holland Noord te stimuleren en te assisteren in het proces om te komen tot sterke regionale afspraken over de planning van bedrijventerreinen. Het convenant geldt dan ook als de regionale schriftelijke afspraken als bedoeld in artikel 5a van de PRV, zie 3.2.3.

In dit convenant is het volgende opgenomen:

"Gemeente Koggenland heeft momenteel geen bedrijventerreinen beschikbaar voor uitgifte behoudens nog 8 ha netto ruimte voor lokale behoefte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 ha netto uitgeefbare grond op Distriport waarvan de provincie heeft besloten hier geen bedrijventerrein te ontwikkelen. Nu Distriport niet wordt ontwikkeld is er voor de toekomstige behoefte in Koggenland naar alternatieve locaties gezocht voor deze 8 ha netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft de regionale afstemming plaatsgehad maar moeten nog bestemmingsplannen worden vastgesteld."

De circa 1 ha waarmee het Nijverheidsterrein wordt uitgebreid valt binnen de 8 ha die regionaal is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5a van de PRV en heeft ook afstemming in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking plaatsgevonden. Ook de provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met de uitbreiding en dat zij ook van mening is dat de uitbreiding past binnen de regionale afspraken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2009 - 2020

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders binnen 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. Er wordt inhoud gegeven aan de vraag naar woningen, voorzieningen en bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Voor een gemeente als Koggenland hangen de vraagstukken voor de toekomst in belangrijke mate samen met de demografische ontwikkeling van de gemeente en de mate waarin binnen de kernen kan worden voldaan aan de eisen en wensen die de veranderende bevolking stelt aan de woonomgeving.

De structuurvisie moet aangeven 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 de kernen betekent dit een toekomstbeeld van wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.



Afbeelding: uitsnede Structuurvisiekaart ter plaatse van Ursem, locatie Nijverheidsterrein aangegeven met zwarte pijl en locatie Walingsdijk met een gele pijl

De twee plangebieden van dit bestemmingsplan liggen in een zone dat is aangegeven als 'rode druk'. Hiervoor geldt dat er kleine ontwikkelingsmogelijkheden zijn die nauwelijks impact hebben op het landschap. De polder Ursem is niet aangewezen als gebied waar natuurbeheer plaatsvindt, waardoor dit geen belemmering vormt voor de uitbreiding van het Nijverheidsterrein.

Omdat West-Friesland een waterrijk gebied is wordt in verband met verwachte weersextremen, bij ontwikkelingen ingezet op efficiënt gebruik van water, gescheiden rioleringen en naar langer vasthouden van gebiedseigen water. De voorliggende ontwikkeling scheidt het hemelwater van het vuil water en realiseert extra oppervlaktewater om zo voldoende waterberging te realiseren en de toename aan verharding te compenseren.

Qua wonen is opgenomen dat er uitbreidingslocaties zijn waar woningbouw plaats zal vinden. Echter is er binnen de bestaande kernen ook mogelijkheid. Er is namelijk sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Ingezet wordt op ouderen en andere zorgragers en starters. Ook wordt ingezet op de leefbaarheid van de woonomgeving. De kwaliteit van het wonen wordt in belangrijke mate bepaald door de woonomgeving. Juist daar ligt een taak van de gemeente. Het doel is een continue vernieuwing van de kernen door het in stand houden en verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied. De voorliggende ontwikkeling sluit daarbij aan door de realisatie van een woning waarmee de woonomgeving sterk verbetert langs de Walingsdijk. De drukte op die weg wordt namelijk sterk verminderd doordat de bedrijfsbestemming verdwijnt.

Zoals aangegeven is er in de Structuurvisie rekening gehouden met de ontwikkeling van Distriport. Koggenland wil ruimte bieden voor doorgroeiwensen van bestaande bedrijven. Indien bedrijven op het bedrijventerrein gehuisvest zijn en daar geen doorgroei mogelijkheden meer hebben is vestiging op het

bedrijvenpark Distriport Noord-Holland een mogelijkheid. De gemeente wijst in de structuurvisie geen nieuwe lokale bedrijventerreinen aan. Nu Distriport niet is gerealiseerd kan een benodigde uitbreiding daar niet worden gerealiseerd. Dit is de reden dat de gemeente Koggenland de voorliggende uitbreiding van het Nijverheidsterrein toestaat voor een uitbreiding van lokale bedrijvigheid. De bedrijfscategorieën sluiten aan bij de categorieën die zijn toegestaan op het bestaande bedrijventerrein waarbij wordt aangesloten.

Concluderend kan worden gesteld dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de Structuurvisie 2009 - 2020.

3.4.2 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan

Het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) is in 2013 vastgesteld. Dit GVVP is een kaderstellend plan waarin een samenhangend beleid is vastgelegd ten aanzien van verkeer en vervoer. Het GVVP heeft een planperiode van 10 jaar (2013-2023).

Koggenland is een landelijke gemeente die gekarakteriseerd wordt door een samenhangend patroon van linten langs de dijken en kaden met bebouwing en beplanting, en daarachter een open overwegend agrarisch gebied met verspreid liggende bebouwing. De lintstructuren zijn belangrijke en duidelijk herkenbare cultuurhistorische elementen. De linten liggen zowel in het open buitengebied als in de kernen. Het beeld van de dorpslinten is nog steeds van grote waarde voor de herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur in de gemeente Koggenland. De linten, en ook de daarop aansluitende ontwikkelingen, vormen een belangrijk aandachtspunt in de verkeerstructuur van de gemeente Koggenland.

Gemeente Koggenland hanteert Duurzaam Veilig als uitgangspunt binnen het te voeren beleid op het gebied van verkeer. Duurzaam Veilig is een visie op verkeer om verkeersonveiligheid zo veel mogelijk terug te dringen. Kern van deze visie is niet alleen de verkeersonveiligheid te bestrijden, maar deze te voorkomen door een wegsysteem te ontwerpen waarin evenwicht bestaat tussen drie elementen, namelijk: functie, vorm en gebruik.

Bij de inrichting van de weg binnen het plangebied en de aansluiting op de Leet zal rekening worden gehouden met het beleid uit het GVVP.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt beoogd ruimtelijk aanvaardbaar is.

4.1 Water

4.1.1 Algemeen

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water', het Deltaprogramma 2015: 'Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

4.1.2 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

4.1.3 Watertoets

Hieronder wordt een watertoets uitgevoerd teneinde de waterbelangen die gelden voor de planlocatie goed te beschouwen.

Waterkering

De planlocatie Nijverheidsterrein is niet gelegen binnen (het invloedsg gebied van) een waterkering. Negatieve effecten op een waterkering zijn er daarom niet.

Walingsdijk 16 is gelegen op een regionale waterkering. De bestaande oppervlakte die ingevolge het bestemmingsplan mag worden bebouwd, wijzigt echter niet. Een negatieve invloed van de omzetting van bedrijf naar wonen is er daarom niet. Er kan zelfs gesteld worden dat er een positieve invloed uitgaat van de omzetting naar wonen omdat het gebruik van het perceel minder intensief wordt. De hoeveelheid verkeer van en naar het perceel zal behoorlijk afnemen.

Oppervlaktewater

De voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op de hoeveelheid aanwezige oppervlaktewater. Er wordt namelijk geen oppervlaktewater gedempt.

Verharding en compenserende maatregelen

Op de locatie bij het Nijverheidsterrein neemt de verharding toe met circa 10.000 m². In een vroegtijdig overleg met het HHNK is besproken dat de toename gecompenseerd dient te worden met 8% van de toename aan verharding. De dam die zal worden aangelegd om aan te kunnen sluiten op de Leet dient 100% gecompenseerd te worden. Dit heeft geresulteerd in een compensatie van 830 m². De compensatie wordt vormgegeven door het graven van een sloot langs de zuidzijde van de uitbreiding van het Nijverheidsterrein en daaraan vast extra compensatiewater. Ook is met het HHNK besproken dat er een peilscheiding moet worden aangebracht tussen de te graven waterloop en de nieuwe waterloop. De tekening hiervoor is overlegd aan het HHNK.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het Hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

In het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat het waterschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Het waterschap adviseert om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Bij de bebouwing zal het gebruik van uitlogbare materialen worden voorkomen. Voor wat betreft de riolering zal worden aangesloten op het persriool langs de Leet. Het bestaande riool onder het bestaande Nijverheidsterrein heeft in de bestaande situatie al te kampen met capaciteitsproblemen. Hierdoor is het gelet op de toekomst beter om aan te sluiten op de Leet.

Conclusie

Voor de te nemen maatregelen zal een watervergunning worden aangevraagd. Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermd soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Ecologisch onderzoek

Door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot is een ecologische quick scan opgesteld om te inventariseren of er belangrijke ecologische waarden aanwezig zijn op de locatie bij het Nijverheidsterrein en of er een effect op belangrijke soorten te verwachten zijn. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 1 bij deze toelichting. Met de ecooloog is overlegd dat er geen quick scan nodig is voor de locatie Walingsdijk 16. De reden hiervoor is tweeledig: Ten eerste is de locatie ongeschikt om te dienen als verblijfsplaats voor (beschermd) diersoorten. Er is geen spouwmuur aanwezig en aan de buitenzijde zijn er geen geschikte toegangsmogelijkheden. Het gebouw is zo afgewerkt dat er geen openingen zijn waarin dieren kunnen verblijven of nestelen. Ten tweede worden er alleen interne wijzigingen aan het gebouw aangebracht. Er wordt met raggels en gips een spouw gerealiseerd om het gebouw energiezuiniger te maken. Er worden geen nieuwe ramen of andere openingen in de gevels gerealiseerd of bestaande gevelopeningen gewijzigd. Aan de schil van het gebouw verandert niets.

In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

Beschermd soorten Wet natuurbescherming

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermd soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen.
- Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.
- In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermd nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermd nesten (Buizerd), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gebiedsbescherming en overige natuurwetgeving

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermd gebieden is op voorhand uit te sluiten dat andere natuurwetgeving aan de orde is dan die hiervoor is beschreven.

Tevens is een Aeries-berekening gemaakt om te bepalen of er sprake is van stikstofdepositie op de meest dichtbij zijnde stikstofgevoelige Natura 2000-habitattypen. De notitie waarin de berekening en de conclusie die is getrokken uit de berekeningen zijn beschreven is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Om dat te bepalen is een berekening gemaakt voor de realisatiefase en de gebruiksfase. Uit de berekening is gebleken dat er geen negatieve effecten van stikstofdepositie aan de orde zijn. De maximale projectbijdrage van de aanleg en het gebruik van de gebouwen is 0,00 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De stikstofdepositie die uitvoering van de plannen zal veroorzaken vormt een zodanig gering percentage van de kritische depositiewaarde van de meest kritische ter plaatse voorkomende stikstofgevoelige habitattypen, dat er ecologisch gezien geen zichtbare of meetbare effecten zullen optreden en er zeker geen sprake is van significante gevolgen waardoor de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden in gevaar zouden kunnen komen. De hoogste bijdrage van het project betreft de tijdelijke inzet en het tijdelijke effect van mobiele werktuigen. Deze tijdelijke effecten zijn vaak gemakkelijker op te vangen door de natuurlijke fluctuaties binnen het natuurgebied of eventueel herstelbeheer, dan effecten van permanente activiteiten. Er hoeft daarom geen passende beoordeling te worden gedaan en geen ontheffing te worden aangevraagd.

Zorgplicht

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht (opgenomen als bijlage in de rapportage). Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Om schade aan vissen en amfibieën te beperken moeten de werkzaamheden aan wateren en oevers zoveel mogelijk worden uitgevoerd in de periode augustus tot en met oktober in verband met de perioden van voortplanting en overwintering.
- Uit de te dempen wateren kunnen amfibieën (alle stadia) of vissen verdreven worden door van 'dicht' naar 'open' te werken en geen dieren in te sluiten. Als dit niet mogelijk is kunnen de dieren weggevangen worden door de wateren af te dammen en het waterniveau te verlagen. Deze dieren kunnen vervolgens worden overgebracht naar een geschikt water in de nabije omgeving.
- Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt.

Aanbevelingen ter bevordering van de natuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers.
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen.
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Conclusie

Uit de rapportage blijkt dat er geen belemmeringen zijn die de uitvoerbaarheid van het plan op het aspect ecologie ter discussie stellen. Er is geen afdoend onderzoek naar beschermde soorten nodig en bij de uitvoering van de werkzaamheden zal rekening worden gehouden met de zorgplichten. Op de locatie aan de Walingsdijk vinden er geen sloopwerkzaamheden plaats, maar betreft het puur een functiewijziging. Verstoring van beschermde soorten zal hier daarom niet aan de orde zijn.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

De Walingsdijk is onderdeel van de Westfriese Omringdijk. Dit is een provinciaal monument. Het bestaande pand op Walingsdijk 16 heeft geen cultuurhistorische waarde. Met de omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming worden daarom geen cultuurhistorische waarden aangetast, want er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gegeven. De omzetting van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming zal eerder een positief effect hebben op het provinciale monument dan negatief. Denk aan een minder intensief gebruik van het perceel en minder (zware) verkeersbewegingen.

De gronden waarop de uitbreiding van het Nijverheidsterrein plaatsvindt, hebben ook geen cultuurhistorische waarde. Beide locaties zijn niet aangewezen als aardkundig waardevol gebied op grond van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. In paragraaf 3.2.2 is reeds uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van de Walingsdijk.

Met het voorliggende plan wordt geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarden.

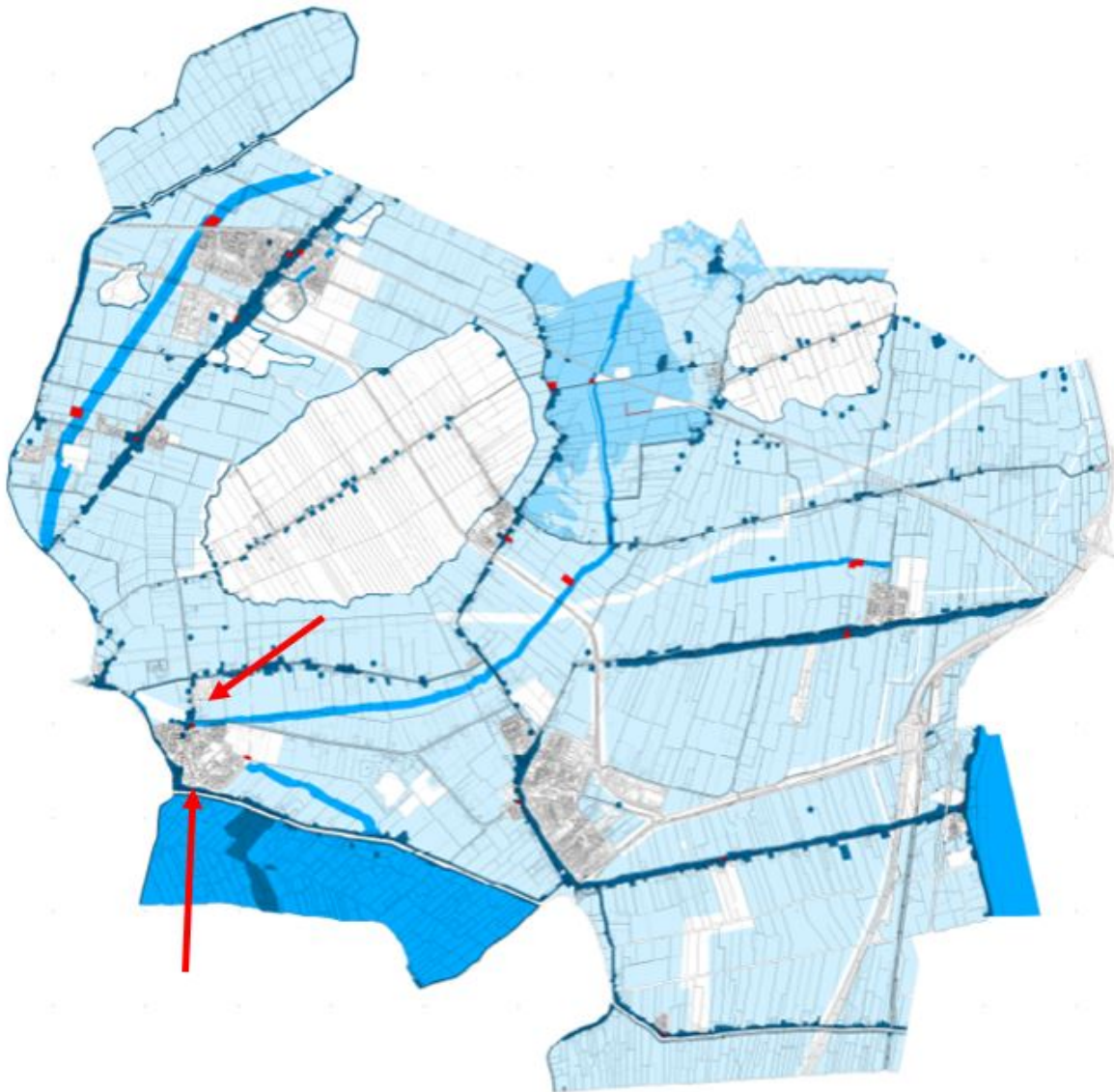
4.3.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke) omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven.

Walingsdijk 16

Voor de locatie Walingsdijk 16 is bepaald dat er onderzoek nodig is voor bodemingrepen van meer dan 100 m² en die dieper 0,35 m de grond in gaan. Dit is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen als archeologische dubbelbestemming waarmee dit regime is bestendigd in de regels. Bovendien vinden er op de locatie aan de Walingsdijk geen bodemingrepen plaats, het betreft een functiewijziging met een interne verbouwing.



	Dubbelbestemming	Oppervlakte bodemingreep	Diepte grondroerende werkzaamheden
	Waarde - Archeologie 1	alle bodemingrepen	alle bodemingrepen
	Waarde - Archeologie 2	100 m ²	dieper dan 35 cm
	Waarde - Archeologie 3	500 m ²	dieper dan 35 cm
	Waarde - Archeologie 4	10.000 m ²	dieper dan 40 cm
	Waarde - Archeologie 5	20.000 m ²	dieper dan 40 cm

Afbeelding: weergave archeologiekaart Archeologie Westfriesland met de beide planlocaties met een rode pijl aangegeven

Nijverheidsterrein

De afbeelding die hiervoor is weergegeven laat zien dat voor de locatie van het Nijverheidsterrein het minst strenge archeologische regime geldt. Hier is pas archeologisch onderzoek nodig bij ingrepen van meer dan 20.000 m². In voorliggend geval wordt minder dan 20.000 m² grond geroerd en is archeologisch onderzoek daarom niet aan de orde. Wel is de archeologische dubbelbestemming uit het bestemmingsplan Reparatieplan Landelijk Gebied 2017 overgenomen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Verkeer

De voorliggende ontwikkeling heeft nieuwe bebouwing tot gevolg waar ook een toename aan verkeersbewegingen door ontstaat. De toename van verkeer zal via een nieuwe ontsluiting op de nabijgelegen weg de Leet worden ontsloten. De Leet is een erftoegangsweg conform het GVVP en is een weg die in beheer is bij het HHNK. In het overleg dat met het HHNK is gevoerd over de ontwikkeling is ook de aansluiting meegenomen. De weg en de aansluiting zullen worden uitgevoerd volgens de inrichtingseisen die worden gesteld.

Wanneer we de verkeersgeneratie willen bepalen kijken we eerst naar de GVVP waarin is bepaald dat de gemeente Koggenland qua stedelijkheidsgraad moet worden gezien als 'niet stedelijk'. De CROW-publicatie 381 geeft per functie aan welke verkeersgeneratie daarbij hoort.

Nijverheidsterrein

De bedrijven die zich zullen vestigen op de uitbreiding van het Nijverheidsterrein kunnen worden getypeerd als arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven. Met behulp van de Rekentool Verkeersgeneratie & Parkeren van het CROW is de verkeersgeneratie als gevolg van de uitbreiding bepaald.

In de regels is de hoeveelheid brutovloeroppervlak dat mag worden gerealiseerd gemaximaliseerd op 10.000 m². Wanneer wordt uitgegaan van 10.000 m² BVO, dan betekent dat gemiddeld 414 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is inclusief vrachtverkeer en een aandeel bezoekers. Dit betekent gemiddeld 35 verkeersbewegingen per uur wanneer er van wordt uitgegaan dat er gemiddeld 12 uur per dag gebruik wordt gemaakt van het bedrijventerrein. Iedere 2 minuten heeft de kruising dan een voertuig te verwerken die de nieuwe weg inslaat of die de Leet op draait. Dit zijn aantallen waarop de Leet is ingericht, zowel technisch als qua veiligheid. Bovendien moet worden bedacht dat niet alle verkeer gebruik maakt van de nieuwe aansluiting op de Leet maar dat een gedeelte ook gebruik zal maken van de uitritten op de Noorddijkerweg. Hierdoor zal het verkeer zich verspreiden. De bestaande in en uitritten zijn ingericht op een kleine toename in de hoeveelheid verkeersbewegingen.

Walingsdijk 16

Op de Walingsdijk vindt een aanzienlijke verbetering van het aantal verkeersbewegingen plaats doordat een bedrijfsbestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. Vooral in de ochtend wanneer de bedrijfsbusjes bij het perceel aankomen, inladen en vervolgens vertrekken en in de namiddag wanneer de busjes terugkomen is er in de bestaande situatie sprake van een situatie die behoorlijk wat overlast voor de buurt geeft. Er ontstaan verkeersopstoppingen doordat de Walingsdijk vrij smal is en er aan één zijde van de weg wordt geparkeerd. Door de omzetting naar een woning neemt het aantal verkeersbewegingen af en ook zullen er geen verkeersopstoppingen meer ontstaan door geparkeerde busjes.

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het verkeersaspect.

4.4.2 Parkeren

De parkeerbehoefte is getoetst aan het bestemmingsplan 'Parkeren 2019'. Aan dit bestemmingsplan is de 'Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018' gekoppeld. Aan deze nota wordt hierna getoetst. Zoals aangegeven is Koggenland qua stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en zowel de locatie Nijverheidsterrein als Walingsdijk 16 kunnen worden gezien als 'rest bebouwde kom'. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan is opgenomen dat er moet worden voldaan aan de normen uit de Nota Parkeernormen.

Walingsdijk 16

De buitenruimte die aanwezig is op Walingsdijk 16 biedt voldoende ruimte om de parkeervraag op te vangen. Er zijn per woning twee parkeerplaatsen nodig. Dit betekent dat er twee parkeerplaatsen voor de nieuwe woning nodig zijn en twee parkeerplaatsen voor de bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning. In de bestaande buitenruimte op het perceel zijn reeds vier parkeerplaatsen aanwezig.

Nijverheidsterrein

Om een inschatting te krijgen van de parkeerbehoefte die ontstaat wanneer het bedrijventerrein volledig wordt ingevuld met 10.000 m², wordt de volgende beschouwing gemaakt.

De bedrijven die zich zullen vestigen zijn overwegend arbeidsextensieve bedrijven die ook bezoekersextensief zijn. De norm voor dit type bedrijvigheid is 1,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het bestemmingsplan staat ook arbeidsintensieve bedrijvigheid die bezoekersextensief zijn toe. De norm voor dit type bedrijvigheid is 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Commerciële dienstverlening is ook mogelijk. De functies die onder deze noemer vallen hebben een parkeernorm van 3,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Gezien de bedrijven die zich waarschijnlijk zullen vestigen, zijn dit allen arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven. Witte is hier een voorbeeld van. De overige bedrijven zijn reeds gevestigd op het bestaande Nijverheidsterrein en zijn dus extensief. Om toch rekening te houden met de mogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt wordt een ruimere inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte die kan ontstaan. Er wordt hierna uitgegaan van 7.500 m² bvo arbeidsextensief en bezoekersextensief, 1.250 m² bvo arbeidsintensief en bezoekersextensief en 1.250 m² bvo commerciële dienstverlening. De parkeerberekening is als volgt:

- 75 x 1,1 = 82,5 parkeerplaatsen
- 12,5 x 2,4 = 30 parkeerplaatsen
- 12,5 x 3,6 = 45 parkeerplaatsen

Dit levert in totaal een parkeerbehoefte op van 158 parkeerplaatsen. Voor de geplande vier bouwpercelen betekent dit gemiddeld 40 parkeerplaatsen. Dit is gezien de beschikbare ruimte uitvoerbaar.

Voor het Nijverheidsterrein wordt de hoeveelheid bebouwing afgestemd op de hoeveelheid parkeerplaatsen die kunnen worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in de regels die behoren bij dit bestemmingsplan. De parkeernorm is dus uiteindelijk leidend in de hoeveelheid bebouwing die kan worden gerealiseerd. Hiermee wordt voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn en er parkeeroverlast ontstaat.

Conclusie

Voor Walingsdijk 16 is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van de beide woningen op te vangen. Voor het Nijverheidsterrein is de parkeernorm leidend in de hoeveelheid bebouwing dat kan worden gerealiseerd. Hiermee is voldoende parkeergelegenheid verzekerd en verankerd en vormt het parkeeraspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Milieu

4.5.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de

bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Omdat er in het voorliggende geval sprake is van de realisatie van bebouwing waar regelmatig personen aanwezig zullen zijn, is er bodemonderzoek uitgevoerd.

Nijverheidsterrein

Het bodemonderzoek dat voor het Nijverheidsterrein is uitgevoerd is vastgelegd in een rapportage welke is bijgevoegd als Bijlage 3 bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek laten zich als volgt samenvatten:

In de bovengrond zijn lichte verhogingen van kwik, lood en/of molybdeen geconstateerd. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan op grond van de resultaten van het onderzoek geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde bedrijfsmatige gebruik.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 wordt door Landview BV echter niet noodzakelijk geacht.

Walingsdijk 16

De rapportage van het bodemonderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4 bij deze toelichting. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een verdachte locatie met heterogeen verdeelde verontreiniging. De hypothese voor het onderzoek is, dat er verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de waarschijnlijk puin houdende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001 en 2002.

In mengmonster bg van de bovengrond bij de woning (nummer 16) zijn matige verhogingen van lood, zink en som PAK geconstateerd. In mengmonster mm1 van de verdachte lagen bij het bedrijfspand (nummer 16a) is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met lood geconstateerd. In het aanvullend onderzoek (uitsplitsing) is in drie grondmonsters bij het bedrijfspand (nummer 16a) (opnieuw) een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met lood geconstateerd. In de overige grondmonsters bij zowel het bedrijfspand als de woning zijn maximaal matige verhogingen van de onderzochte parameters geconstateerd. In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen, barium, molybdeen en zink aangetroffen.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Het aangetroffen puin betreft echter oud (stads)puin en is in het veld als niet asbestverdacht aangemerkt. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk.

Ter plaatse van de woning (nummer 16) zijn maximaal matige verhogingen aangetroffen. Op deze locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij voorzetting van het huidige gebruik, wonen met tuin.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de verontreinigingssituatie bij het bedrijfspand (nummer 16a) voldoende duidelijk. De bodem aan de voorzijde is tot een diepte van minimaal 1,0 m -mv verontreinigd. Op deze locatie (nummer 16a) is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, aangezien er in een bodemvolume van meer dan 25 m³ in de grond voor lood de interventiewaarde wordt overschreden.

Aangezien de sterke verontreiniging bij het bedrijfspand zich onder verharding en dieper dan 0,2 m - mv bevindt, is er voldoende waarborg door isolatie zodat er momenteel geen blootstelling mogelijk is. Alleen bij graafwerkzaamheden op dit deel van het terrein bestaan er mogelijk beperkingen tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Gezien de geconstateerde verontreinigingen alhier zullen graafwerkzaamheden op last van de ARBO moeten gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen. Conform de CROW400 wordt het werk voorlopig ingedeeld in klasse 'rood niet vluchtig'. De uiteindelijke klasse dient bepaald te worden door een veiligheidsdeskundige. Graafwerkzaamheden alhier zullen als saneringswerkzaamheden moeten worden gezien. Deze werkzaamheden zullen daarom moeten worden gemeld aan het bevoegd gezag middels een melding in het kader van Besluit Uniforme Saneringen (BUS-melding) of door het indienen van een saneringsplan Wbb. Graafwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een aannemer die is gecertificeerd voor de BRL 7000 en de graafwerkzaamheden moeten milieukundig worden begeleid (BRL 6000 gecertificeerd).

Conclusie

Voor het Nijverheidsterrein gelden geen beperkingen voor de uitvoering van de werkzaamheden die kunnen worden uitgevoerd op grond van voorliggend bestemmingsplan. Voor de locatie Walingsdijk 16 - 16a gelden beperkingen wanneer er gegraven wordt. Voor de omzetting van de bedrijfsfunctie naar de woonfunctie zijn geen graafwerkzaamheden nodig. De interne verbouwing heeft geen invloed op de bodem want er is een bestaande vloer die behouden blijft. De buitenruimte om het om te zetten bedrijfsgebouw is verhard en blijft verhard. Mocht er in de toekomst worden gegraven dan zijn de eigenaren ervan op de hoogte dat er een BUS-melding moet worden gedaan alvorens er kan worden gegraven.

4.5.2 Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op plaatsen waar door omstandigheden niet aan de hiervoor genoemde grenswaarde kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld met een maximum van 63 dB voor binnenstedelijke situaties (68 dB voor vervangende nieuwbouw).

Op basis van de Wgh dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde het effect van maatregelen te worden beschreven. Door het treffen van maatregelen kunnen de geluidsbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidsbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woning. Blijken de maatregelen op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Bij het ontwerpen van geluidreducerende maatregelen dienen achtereenvolgens de volgende aspecten onderzocht te worden:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

Door Buro DB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar beide locaties van voorliggend bestemmingsplan. Dit onderzoek is als Bijlage 5 bijgevoegd bij deze toelichting.

Walingsdijk 16

De planlocatie ligt aan de Walingsdijk in Ursem. Deze weg maakt onderdeel uit van het 30 km/uur-gebied van Ursem en is daarmee voor de Wgh niet een gezoneerde weg. De weg is in het onderzoek wel betrokken en de te verwachten geluidsbelasting beoordeeld in het kader van goede ruimtelijke ordening. Het pand aan de wegzijde (bestaande bedrijfswooning) doet in de huidige situatie reeds dienst als (bedrijfs)wooning. Voor dit pand hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Ten zuiden van de planlocatie, aan de overzijde van het water, ligt de Mijzerdijk. Dit is een 60 km/uurweg buiten de bebouwde kom. Deze weg wordt voornamelijk gebruikt door landbouwverkeer en als fietspad. De hoeveelheid gemotoriseerd verkeer die gebruik maakt van de weg is beperkt. Voor de volledigheid is de weg wel meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek volgt dat de te verwachten geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning in het pand aan de Walingsdijk 16A in Ursem de wettelijke norm en grenswaarde(n) niet overschrijdt. De maximale geluidsbelasting ten gevolge van de Mijzerdijk is 42 dB. Ten gevolge van het verkeer op deze voor de Wgh gezoneerde weg wordt daarmee voldaan aan de wettelijke norm. De geluidsbelasting ten gevolge van de Walingsdijk is (ongecorrigeerd) 54 dB. Daarmee voldoet de geluidsbelasting van deze weg aan de voorwaarden voor een acceptabel woon- en leefklimaat. Voor realisatie van het plan is nader onderzoek naar c.q. het treffen van geluidsbepalende maatregelen niet nodig. Vanuit het aspect geluid kan de nieuwe woning volgens plan worden gerealiseerd.

Nijverheidsterrein

Het plan voor de uitbreiding van het Nijverheidsterrein heeft gevolgen voor de verkeersstromen op de omliggende wegen. De consequenties daarvan voor de geluidssituatie van de nabijgelegen woningen zijn inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op de zogenaamde 'gevolgen elders'.

Van zogenaamde gevolgen elders is sprake als bij een woning of andere geluidsgevoelige bestemming buiten het onderzoeksgebied, de geluidsbelasting ten gevolge van het plan van studie toeneemt met 2 dB of meer ten opzichte van de referentiesituatie. Deze referentiesituatie is in de meeste gevallen de autonome situatie (de toekomstige situatie zonder planontwikkeling). Indien sprake is van een geluidstoename van 2 dB of meer dan dient bevoegd gezag de toepassing van (geluidsbepalende) maatregelen te overwegen.

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting van het bedrijventerrein aan De Leet in Ursem bij de woningen in de omgeving niet leidt tot een geluidstoename van 2 dB of meer. Er is daarmee geen sprake van gevolgen elders van het plan. Daarnaast overschrijdt te verwachten geluidsbelasting op de woningen in de omgeving ten gevolge van het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg van het bedrijventerrein de normen/grenswaarden niet. Hiermee is er voor het plan geen noodzaak tot het toepassen van geluidsbepalende maatregelen. Vanuit het aspect geluid kan het plan zonder aanpassingen worden gerealiseerd.

Conclusie

De nieuwe geluidssituatie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5.3 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de

belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Zoals in 4.4.1 uiteen is gezet wordt uitgegaan van een verkeersstoename van 414 verkeersbewegingen vanuit de uitbreiding van het Nijverheidsterrein. Voor de locatie Walingsdijk 16 kan uit worden gegaan van een vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

Wanneer we alleen kijken naar de uitbreiding van het Nijverheidsterrein en uitgaan van 414 verkeersbewegingen en dit aantal wordt ingevoerd in de NIBM-tool dan volgt daaruit dat de uitbreiding 'niet in betekenende mate' is. Uitgaande van een percentage vrachtverkeer van 5 procent, ligt het omslagpunt pas op een toename van 1053 verkeersbewegingen. Onderstaande afbeelding van de NIBM-tool toont dit aan.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (wekdaggemiddelde)	1052
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,19
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;	
geen nader onderzoek nodig	

Concluderend kan worden gezegd dat zelfs wanneer geen rekening wordt gehouden met de vermindering aan voertuigbewegingen op de Walingsdijk het project 'niet in betekenende mate' is. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5.4 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

Walingsdijk 16

De VNG-publicatie geeft onder meer een handvat voor toepassing van milieuzonering in bestemmingsplannen voor gebieden die zijn te typeren als 'rustige woonwijk' en als 'gemengd gebied' met functiemenging. Onder gemengde gebieden vallen bijvoorbeeld dorpslinten in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Walingsdijk 16 is gelegen in een gebied waar naast woningen ook andere bestemmingen aanwezig zijn. Direct ten oosten is de fietsenwinkel aanwezig. Meer naar het westen een andere bedrijfsbestemming en bij de kruising met de Drechterlandsedijk is er een café, een snackbar en een garage aanwezig. Gelet op de omgeving van het plangebied, is er sprake van een gemengd gebied. Wanneer we kijken naar de richtafstanden die gelden voor een fietsenwinkel en -reparatiebedrijf dan is uit de richtafstandenlijst van de VNG-publicatie op te maken dat dit een milieucategorie 1 bedrijf is. Hiervoor geldt een afstandscriterium van 10 meter die moet worden aangehouden tussen dit type bedrijf en een gevoelige bestemming zoals een woning. In een gemengd gebied kan deze afstand met één stap worden verminderd omdat in dergelijke gebieden menging tussen gevoelige bestemmingen en bedrijvigheid meer aanvaardbaar is. Dit betekent dat de afstand kan worden teruggebracht van 10 meter naar 0 meter. Dit betekent dat de bedrijvigheid aanwezig kan zijn direct tegen de woonbestemming aan. Hiermee wordt voldaan aan het afstandscriterium en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de te realiseren woning.

Gebieden waar diverse functies naast elkaar voorkomen, zoals langs dorpslinten kunnen ook worden beschouwd als functiemengingsgebied. In dat geval wordt de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging als uitgangspunt genomen voor milieuzonering. Deze Staat van bedrijfsactiviteiten is meer geschikt voor dergelijke historisch gegroeide situaties met bijvoorbeeld horeca en maatschappelijke functies in een dorpskern en voor situaties waar milieugevoelige en milieubelastende (dorps)functies traditioneel dicht op elkaar zitten. In de VNG-publicatie is aangegeven dat het begrip "gebied met functiemenging" wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De activiteiten in de in de VNG-brochure opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging bestaan uit de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid:

Categorie A:

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B:

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C:

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De fietsenzaak die ten oosten van Walingsdijk 16 is gelegen is aan te merken als een categorie A-bedrijf. De activiteiten kunnen aanpandig plaatsvinden aan woningen. In voorliggend geval zou dat afdoende zijn. Echter in de nieuwe situatie wordt het bouwvlak enkele meters naar het westen verlegd om deze los te maken van de gemengde bestemming. Hiermee wordt de milieusituatie verbeterd en wordt er een situatie gecreëerd waarin zelfs een categorie B-bedrijf zou kunnen worden gevestigd.

De conclusie is dat er sprake is van een goede milieuzonering, zowel in het geval van een beschouwing van de omgeving als gemengd gebied als van een beschouwing als functiemengingsgebied.

Uitbreiding Nijverheidsterrein

De uitbreiding van het Nijverheidsterrein maakt bedrijven in de milieucategorie 3.1 mogelijk. Dit sluit aan bij het type bedrijvigheid dat wordt toegestaan op het bestaande Nijverheidsterrein. Overigens worden daar op sommige plekken zelfs bedrijven in de milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Echter, gezien de nabijheid van de woningen langs de Leet is er voor gekozen om geen zwaardere bedrijven dan categorie 3.1 mogelijk te maken. Vanuit de VNG-publicatie worden richtafstanden gegeven die moeten worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen. Ook het gebied rondom de uitbreiding van het Nijverheidsterrein kan worden beschouwd als 'gemengd gebied'. Gezien de aanwezigheid van het bestaande bedrijventerrein, de gemeentewerf, de brandweer, het tankstation, het garagebedrijf en de Leet en Noorddijkerweg als ontsluitingsweg, is de typering 'rustige woonwijk' niet gepast. Door de typering als gemengd gebied geldt er een afstandscriterium van 30 meter tussen de te vestigen bedrijvigheid en de woonbestemmingen langs de Leet. Deze afstand is aanwezig waardoor er sprake is van een juiste milieuzonering en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de bestaande woningen gerealiseerd.

Conclusie

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.

In de directe omgeving van beide planlocaties zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Ook zijn er geen buisleidingen aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden in voorliggend bestemmingsplan.

Beoordeling

De locatie en activiteiten zijn getoetst op het aspect externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich niet nabij transportleidingen met gevaarlijke stoffen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg het

water of het spoor. Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd (de vestiging van Bevi-inrichtingen op de uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsterrein is in de planregels uitgesloten). De locatie voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Nijverheidsterrein is gelegen binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation.

LPG-tankstation

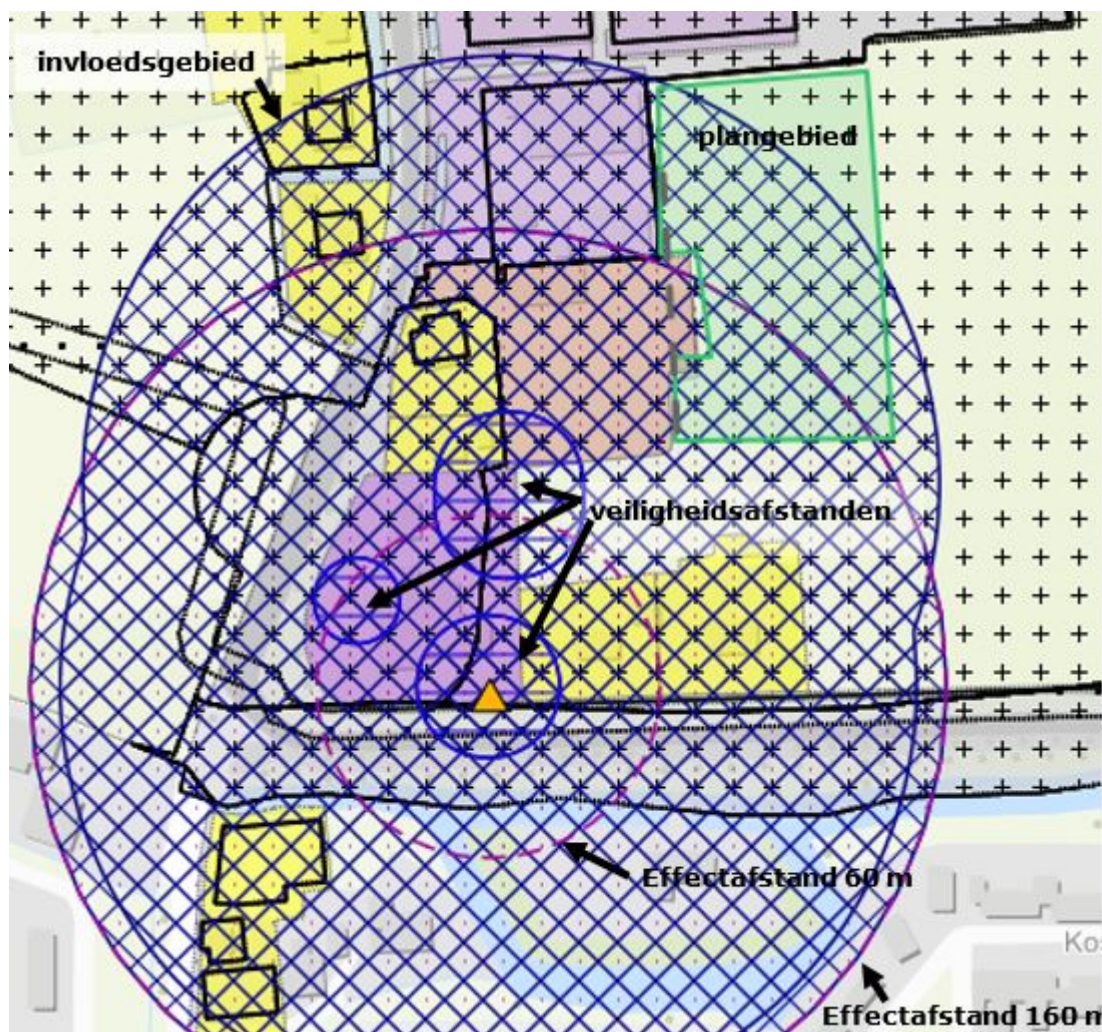
Het plangebied is gelegen op 60 meter afstand van het LPG-reservoir en 107 meter van het LPG-vulpunt van LPG tankstation Service Station Borst aan de Leet 1 te Ursem. De doorzet aan LPG is in de vigerende vergunning gelimiteerd tot 500 m³ LPG per jaar. Voor het LPG-tankstation gelden op grond van het Revi de volgende veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico:

- 25 meter rondom het LPG vulpunt en rondom de bovengrondse delen van het LPG reservoir;
- 15 meter rondom de LPG afleverzuil.

Het plangebied is gelegen buiten de veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico.

De realisatie van uitbreiding van het bedrijventerrein is een nieuwe ontwikkeling die getoetst moet worden aan de circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG tankstations. Het plangebied valt buiten de effectafstand voor een fakkelbrand van 60 meter rondom het vulpunt. Het plangebied ligt wel binnen de effectafstand voor een warme BLEVE van 160 meter rondom het vulpunt. Met deze effectafstand moet grond van de Circulaire effectafstanden LPG tankstations rekening worden gehouden bij zeer kwetsbare objecten. De inrichting als bedrijventerrein bevat alleen beperkt kwetsbare objecten waardoor niet aan deze afstand hoeft te worden getoetst. De normen in het Bevi/Revi t.a.v. het plaatsgebonden risico en de effectafstanden in de circulaire vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

In de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied met de veiligheidsafstanden voor het plaatsgebonden risico, de effectafstanden van de circulaire en het invloedsgebied weergegeven.



Het plangebied ligt deels in het invloedsgebied (gebied van 150 meter rondom het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir) van het LPG tankstation. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. In de nieuwe situatie wordt 9.177 m² aan uitgeefbaar bedrijventerrein toegevoegd. Uitgaande van het kentel voor industrieterreinen met een gemiddelde personendichtheid (40 personen/ha) geeft dit een rekenkundige toename van het aantal personen in het plangebied van 36 personen. Binnen het invloedsgebied van het LPG-vulpunt leidt dit tot een toename van ca. 7 personen en binnen het invloedsgebied van het LPG-reservoir tot een toename van ca. 25 personen (beide alleen in de dagperiode). Op grond van het Bevi moet een verantwoording van het groepsrisico plaatvinden in het ruimtelijk besluit.

In 2015 is door Prevent Adviesgroep B.V. in opdracht van de gemeente Koggenland een groepsrisicoberekening uitgevoerd voor het LPG-tankstation (projectnummer 195 V.01, d.d. 25 maart 2015). Hierbij is een groepsrisico berekend van 0,028 maal de oriëntatiewaarde. Gezien het beperkt aantal personen dat wordt toegevoegd binnen het invloedsgebied en de afstand tot het LPG-vulpunt en reservoir wordt verwacht dat dit een beperkt verhogend effect heeft op de toename van het groepsrisico. Een toename tot meer dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde wordt niet verwacht. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een beperkt verhogend effect zal hebben op het groepsrisico maar dat het groepsrisico van het LPG-tankstation lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde zal blijven. Een berekening van het groepsrisico kan hierdoor achterwege blijven.

Verantwoording groepsrisico

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN) is een advies uitgebracht. Uit dit advies volgt dat de uitvoering van het plan niet leidt tot een substantiële wijziging van bestaande incidentscenario's. De bestrijdbaarheid van een eventueel rampscenario in dit gebied wordt door dit plan in geringe mate beïnvloed.

Het rampscenario met de meest bepalende effecten voor het plangebied is een 'koude BLEVE'. Verwacht wordt dat de aanwezige personen in het plangebied voldoende zelfredzaam zijn. Intacte gebouwen zijn geschikt om uit weg te vluchten. Bij een flitsramp zijn er circa 11 seconden om een veiliger heenkomen te zoeken. Mensen die dat doen beperken de mate van verbranding.

Opkomsttijden

De opkomsttijden van de brandweer liggen onder de normtijden zoals die zijn gesteld volgens de norm in het Besluit Veiligheidsregio's. In de avond/weekend/nacht situatie doet de brandweer er \pm 5 minuten over om ter plaatse te komen. In de dag situatie is dit \pm 8 minuten. Voor een industrie functie geldt een opkomsttijd van 10 minuten op basis van die norm.

Bereikbaarheid van het plangebied

Het plangebied is in voldoende mate tweezijdig bereikbaar zodat de brandweer eventueel optredende effecten kan bestrijden.

Bluswatervoorziening

Het plangebied is beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Hieruit blijkt dat er onvoldoende primaire bluswaterwinningen aanwezig zijn ter hoogte van het plangebied. Secundaire waterwinning is aanwezig in de vorm van open water.

Mogelijkheden voor bronbestrijding

Mogelijkheden voor bronbestrijding bij een 'koude BLEVE' zijn niet aanwezig. Die effectafstand kan niet beïnvloed worden. De bestrijding richt zich op het helpen van hen in nood en het blussen van secundaire branden.

Maximale gevolgen voor personen

Het scenario 'koude BLEVE' LPG zorgt op deze afstand mogelijk voor dodelijke slachtoffers. Personen kunnen namelijk buiten zijn en het is reëel dat personen binnen eveneens in gevaar komen. Daarom is er een inschatting gemaakt in aantallen personen die door dit plan voor de rampenbestrijding van invloed zijn. Berekend is dat ten opzichte van de bestaande situatie het aantal slachtoffers toeneemt van 15 tot

19 in de dagperiode. In de nachtperiode blijft het aantal gelijk: 1.

Maatregelen

Bij een explosie of brand gaat het vooral om de constructie van het gebouw en de toegepaste materialen. Moeilijk brandbare materialen en het beperken van glasoppervlak aan de zijde van de risicobron verhoogd het beschermingsniveau van het gebouw.

De brandveiligheidsadviseur zal worden betrokken bij de bepaling en beoordeling van de brandpreventieve voorzieningen en de locatie van de primaire bluswatervoorziening.

Conclusie

Het advies van de VRNHN geeft geen aanleiding tot aanpassing van de indeling van het plangebied of het treffen van maatregelen in het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het voorliggende bestemmingsplan.

4.5.6 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het voorliggende plan zou kunnen worden geschaard onder D11.3: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein'. In kolom 2 wordt genoemd dat het moet gaan om een oppervlakte van 75 hectare of meer.

In voorliggend geval gaat het om de uitbreiding van een bedrijventerrein met 1 hectare. Ten eerste is de vraag of de term 'industrieterrein' op zijn plek is, aangezien er geen industrie maar bedrijvigheid wordt gevestigd. Los van deze vraag is er sprake van een uitbreiding die 75 keer zo klein is als de grens waarvoor een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit is naar verhouding een dusdanig kleine uitbreiding, dat gelet op deze geringe uitbreiding, afgezet tegen de ruimtelijke context c.q. het gebied waarin reeds gemengde functies mogelijk zijn, inclusief zwaardere bedrijven dan hier worden mogelijk gemaakt, de grote afstand tot gevoelige gebieden, wordt beoordeeld dat er geen sprake is van significante milieugevolgen en dat daarom ook geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De beoordeling van alle randvoorwaarden inclusief onderzoeken in hoofdstuk 4 onderbouwen deze conclusie. Ter voldoening aan de herziene m.e.r.-richtlijn die per 7 juli 2017 in werking is getreden is een mer-aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze mer-aanmeldingsnotitie is door de gemeente beoordeeld en het college heeft besloten geen aanleiding te zien om een m.e.r.-beoordeling nodig is. Het besluit en de mer-aanmeldingsnotitie zijn toegevoegd als Bijlage 6.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van de vigerende bestemmingsplannen 'Bedrijventerreinen' en 'Landelijk Gebied' (inclusief reparatieplan 2017). Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet.

Het plangebied voor het Nijverheidsterrein bestaat uit een bestemming Bedrijventerrein die aansluit bij de bestemmingen die aanwezig zijn op het naastgelegen bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Dit geldt ook voor de bestemmingen Verkeer en Water. De bestemming Agrarisch gebaseerd op de bestemming Agrarisch uit Landelijk Gebied. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen uit het moederplan. Ook is een bestemming Groen opgenomen om de groene omzoming te kunnen realiseren ter inpassing van de uitbreiding van het Nijverheidsterrein in het landschap.

Het plangebied voor Walingsdijk 16 is bestaat uit een woonbestemming met twee bouwvlakken. De bouwvlakken zijn om de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfsgebouw gelegd. Hierdoor zijn er twee woningen mogelijk. De bestaande hoogtes zijn de maximaal toegestane hoogtes. Het bouwvlak van het bestaande bedrijfsgebouw is iets kleiner gehouden aan de oostzijde ten opzichte van de bestaande bebouwing. Tevens is de archeologische dubbelbestemming uit het moederplan overgenomen. Aan de noordzijde van het plangebied is de bestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen en aan de zuidzijde de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Dijken opgenomen. Dit is conform de systematiek die is gehanteerd in het bestemmingsplan Landelijk gebied inclusief het reparatieplan 2017 langs het oostelijke deel van de Walingsdijk.

Voorwaardelijke verplichting

In de algemene regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De voorwaardelijke verplichting is in dit geval in de regels opgenomen om af te dwingen dat de uitbreiding van het Nijverheidsterrein landschappelijk wordt ingepast. Wanneer de eerste bebouwing op het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein met een omgevingsvergunning vergund is en onherroepelijk is geworden, dan dient binnen één jaar de groene omzoming zoals is opgenomen in de bij de regels bijgevoegde landschappelijke inpassing te zijn gerealiseerd. Onder realisatie wordt verstaan dat de bomen moeten zijn geplant als tenminste jonge bomen die nog uit moeten groeien tot volwassen bomen. Uit jurisprudentie blijkt dat een voorwaardelijke verplichting in de regels alleen kan worden opgenomen wanneer dit noodzakelijk is om:

1. tot een goede ruimtelijke ordening te komen;
2. omdat het bevoegd gezag dat eist teneinde de ontwikkeling acceptabel te vinden (bijv. landschappelijke inpassing), of;

3. omdat dit voortvloeit uit (sectorale) wet- en regelgeving.

In voorliggend geval is sprake van het genoemde onder 1 en 2. Bovendien heeft de gemeente Koggenland te kennen gegeven een voorwaardelijke verplichting noodzakelijk te vinden.

5.2 Toelichting op de planregels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt wordt in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar dat wenselijk is, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Nijverheidsterrein

Het plangebied bij het Nijverheidsterrein heeft grotendeels de bestemming 'Bedrijventerrein' gekregen. Deze bestemming is afgeleid van de bestemming die gebruikt wordt in het naastgelegen bestemmingsplan Bedrijventerreinen. De bestemming is aangepast op de situatie die in het voorliggende plangebied gewenst is. Bedrijven tot de categorie 3.1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Bebouwing is binnen de bouwvlakken mogelijk tot 12 meter hoogte en de hoeveelheid bebouwing is gemaximeerd op 10.000 m² bvo.

De bestemming Verkeer is afgeleid van de bestemming Verkeer uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Deze bestemming is onder andere bedoeld voor de ontsluiting van het verkeer, voor parkeerplaatsen en eventueel groen of water.

De bestemming Water is ook afgeleid van de bestemming water uit het bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Door toepassing van deze bestemming wordt de verplichte watercompensatie ook daadwerkelijk bestendigd.

De bestemming Agrarisch is afgeleid van dezelfde bestemming uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Echter is de bestemming vereenvoudigd omdat er binnen de gronden binnen voorliggend bestemmingsplan geen agrarisch bedrijf aanwezig en ook niet mogelijk is. Dit zorgt voor duidelijkheid in de regels.

De bestemming Groen is afgeleid van dezelfde bestemming uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat binnen één jaar na het onherroepelijk worden van de (eerste) omgevingsvergunning voor de bedrijfsbebouwing op de bestemming Bedrijventerrein ene groene omzoming wordt gerealiseerd conform het bij de regels gevoegde landschapsinpassingsplan.

De archeologische dubbelbestemming is overgenomen uit het Reparatieplan Landelijk Gebied 2017.

De dubbelbestemming Leiding - Riool is overgenomen uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied.

Walingsdijk

De woonbestemming is afgeleid van de woonbestemmingen uit nabij gelegen bestemmingsplannen. De twee te realiseren woningen zijn aangegeven met een bouwvlak. Hiermee worden de woningen gefixeerd. Het gebruik is afgestemd op het bestemmingsplan Landelijk Gebied: er zijn woonhuizen mogelijk in combinatie met beroep- of bedrijf aan huis. De mogelijkheid tot aanbouwen en bijgebouwen is beschreven.

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering en de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Dijken zijn overgenomen uit het Reparatieplan Landelijk Gebied 2017 ter bescherming van de waterkerende functie en cultuurhistorische waarde van het dijklichaam.

De archeologische dubbelbestemming is exact overgenomen uit het Reparatieplan Landelijk Gebied 2017.

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

Hierin zijn marges opgenomen waarmee bouwgrenzen mogen worden overschreden zonder als afwijking te zullen worden aangemerkt.

Algemene gebruiksregels

Hoewel in de Wet ruimtelijke ordening al is bepaald dat strijdig gebruik verboden is, is in het bestemmingsplan toch een artikel 'Algemene gebruiksregels' opgenomen. Hierin wordt een aantal voorbeelden gegeven van gevallen die worden aangemerkt als strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemming een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsmogelijkheden uit de bestemmingen en het artikel 'Algemene afwijkingsregels', een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft de oprichting van wat grotere nutsvoorzieningen, een enigszins andere situering en/of begrenzing van in het plan opgenomen grenzen.

Overige regels

Deze regels gaan over het aanbrengen van voldoende parkeervoorzieningen en laad- en losruimte. Deze regelingen zijn overgenomen uit het paraplubestemmingsplan Parkeren dat op 17 juni 2019 is vastgesteld.

Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik die al bestond bij het opstellen van het plan, maar die strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

5.3 Plansystematiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegestuurd aan verschillende overleginstanties toegestuurd.

Door de Omgevingsdienst NHN is een reactie gegeven die is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. In de reactie was aangegeven dat er nog onderzoeken ontbraken en dat er een aanvulling op de paragraaf inzake externe veiligheid nodig was. Die tevens is de Aeriusberekening akkoord bevonden. De ontbrekende onderzoeken zijn uitgevoerd en verwerkt in de toelichting en de toelichting is aangevuld.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in een reactie aangegeven dat er overleg gaande is tussen het HHNK en de initiatiefnemer en dat er nog twee zaken moesten worden uitgewerkt. Er moest een peilscheiding worden aangebracht tussen de te graven waterloop en de nieuwe waterloop en de hoeveelheid afvalwater diende te worden gespecificeerd. Er is afstemming geweest over de te realiseren peilscheiding en ook heeft er vervolgoverleg plaatsgevonden over de hoeveelheid afvalwater in verband met het aansluiten op het persriool langs De Leet. De hoeveelheid afvalwater is gezien het toekomstige gebruik van de te realiseren bebouwing relatief ten opzichte van de capaciteit van het persriool. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan derhalve niet in de weg.

6.2 Inspraak

De omgeving van het bestemmingsplan is geïnformeerd over de ontwikkeling. Voor het Nijverheidsterrein zijn de aangrenzende bedrijven geïnformeerd zoals Schilder Heiwerken, Aannemersbedrijf De Jong, Borst BV en de eigenaren van de nabijgelegen woningen De Leet 3 en 5. Voor het gedeelte Walingsdijk zijn de naastgelegen bewoners en bewoners aan de overzijde van het perceel ingelicht.

6.3 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 14 mei tot en met 25 juni 2020. Tijdens deze zienswijzeperiode zijn geen zienswijzen ingediend.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

De kosten die de gemeente maakt voor de procedure van het voorliggende bestemmingsplan, worden verhaald op de grondeigenaar via de legesverordening.

De ontwikkelende partij heeft met de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten waarin de wederzijdse verplichtingen zijn opgenomen die de ontwikkeling met zich meebrengt. Hierbij kan gedacht worden aan de wijze van inrichten van de openbare ruimte inclusief ondergrond en eventuele overdracht van gronden.

Conclusie

Gezien hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 van deze toelichting wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

