Vredemaker Oost fase V

Bestemmingsplan

gemeente	Koggenland
projectnummer	1085
versie	NL.IMRO.1598.BP####-on01
datum	21 februari 2022

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING 4

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

2 Het project 7
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
2.3 Beeldkwaliteit 8

3 Beleid 10
3.1 Inleiding 10
3.2 Rijksbeleid 10
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 10
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 10
3.2.3 Nationaal waterbeleid 11
3.2.4 Conclusie Rijksbeleid 12
3.3 Provinciaal beleid 12
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 12
3.3.2 Conclusie provinciaal beleid 13
3.4 Regionaal beleid 13
3.4.1 Regionaal convenant werklocaties West-Friesland 13
3.4.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 14
3.4.3 Conclusie regionaal beleid 14
3.5 Gemeentelijk beleid 14
3.5.1 Structuurvisie 2009 - 2020 14
3.5.2 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan 15
3.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid 15

4 Milieu- en omgevingsaspecten 16
4.1 Archeologie 16
4.2 Cultuurhistorie 16
4.3 Bodemkwaliteit 16
4.4 Water 17
4.5 Natuur 19
4.6 Bedrijven en milieuzonering 20
4.7 Verkeer en parkeren 20
4.8 Geluid 21
4.9 Luchtkwaliteit 21
4.10 Externe veiligheid 22
4.11 Duurzaamheid 24
4.12 M.e.r.-beoordeling 24
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 24

5 Juridische planbeschrijving 25
5.1 Algemeen 25

5.2 Verbeelding 25
5.3 Planregels 25
5.4 Handhaafbaarheid 27

6 Financiële uitvoerbaarheid 28

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29
7.1 Wettelijk vooroverleg 29
7.2 Procedure 29

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING (SEPARATE BIJLAGEN)
- Beeldkwaliteitplan
- Toets ladder voor duurzame verstedelijking
- Watertoets
- Quickscan natuur
- Onderzoek stikstofdepositie
- Onderzoek externe veiligheid
- Aanmeldnotitie m.e.r.

REGELS 30

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 31

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 35

Hoofdstuk 3 Algemene regels 43

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 49

BIJLAGE BIJ DE REGELS
- Staat van bedrijfsactiviteiten
- Beeldkwaliteitsplan

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om het bedrijventerrein Vredemaker Oost in De Goorn uit te breiden en af te ronden. De uitbreiding sluit direct aan op fase IV en betreft een circa 2,4 hectare groot terrein, dat zal worden uitgegeven ten behoeve van de (her-)vestiging van lokale bedrijven. Omdat de gronden momenteel een agrarische bestemming, is de ontwikkeling niet passend binnen het geldende bestemmingsplan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime van kracht, waarbij de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Bedrijventerrein Vredemaker Oost ligt aan de oostzijde van De Goorn, ten noorden van de N194. Het plangebied ligt ingeklemd tussen het de Westfrisiaweg (N194) aan de zuidzijde, de Vredemakersweg aan de noordzijde en het bestaande bedrijventerrein aan de westzijde. Op afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied op een luchtfoto weergegeven.

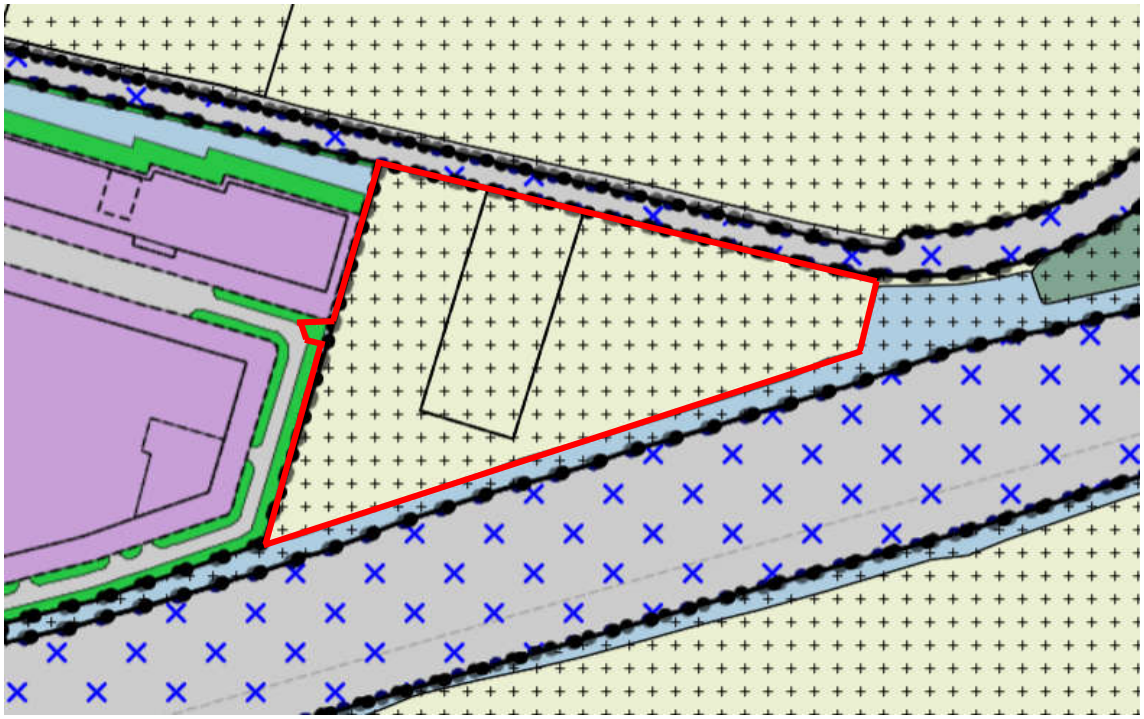
Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’, vastgesteld op 27 juli 2013. door de gemeenteraad van Koggenland. In dit bestemmingsplan heeft het overgrote deel van

de gronden van het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’. Deze gronden zijn primair bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Er geldt binnen het plangebied één agrarisch bouwvlak dat ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf zonder bedrijfswoning toestaan. Een klein deel van het plangebied, waar de aansluiting op de weg is voorzien, heeft de bestemming Groen. Deze gronden zijn o.a. bestemd voor groenvoorzieningen, paden, inritten en water.

In het plangebied geldt tevens de archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ welke is herzien in het op 14 mei 2018 vastgestelde bestemmingsplan ‘Reparatieplan Landelijk Gebied 2017’. Op grond van deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen die een oppervlakte groter dan 20.000 m² beslaan en dieper reiken dan 0,40 m.



Afbeelding 1.2: uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De uitbreiding van het bedrijventerrein binnen het plangebied is niet passend binnen de ter plaatse geldende bestemmingen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Het project

2.1 Bestaande situatie

Ten oosten van de kernen Avenhorn en De Goorn is het bedrijventerrein Vredemaker gesitueerd. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein Vredemaker Oost liggen, in het verlengde van het bedrijventerrein, twee agrarische percelen met daartussen een kavelsloot. De percelen zijn bereikbaar via de Vredemakersweg aan de noordzijde. Op het westelijke perceel is een agrarische bedrijfsloods aanwezig. De overige gronden zijn in gebruik als grasland en worden omringd door water. Het totale plangebied is circa 2,4 hectare groot.

Afbeelding 2.1: foto huidige situatie

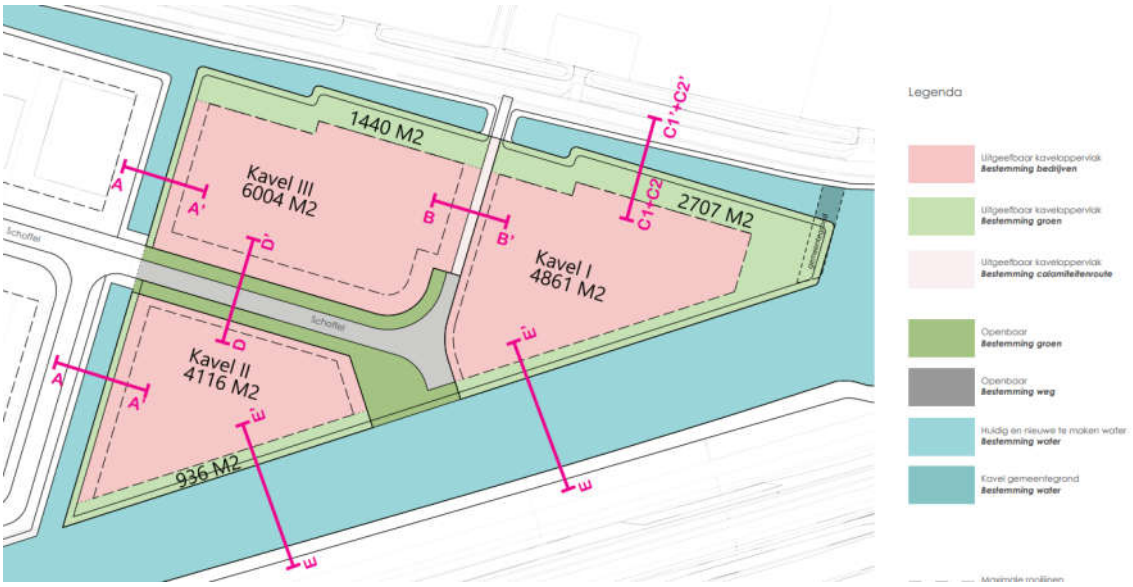
2.2 Toekomstige situatie

Met het niet doorgaan van de ontwikkeling van het (boven)regionale bedrijventerrein Distriport, waaronder de ontwikkeling van 8 hectare lokaal bedrijventerrein, is ruimte ontstaan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Oost. Deze uitbreiding is van belang om bedrijven met een lokale functie, die een te zware milieubelasting opleveren binnen een woongebied, een vestigingsplaats te kunnen bieden.

Het bedrijventerrein ligt langs de Westfrisiaweg (N194). Bedrijven aan de zuidzijde van het bestaande bedrijventerrein presenteren zich op deze weg door middel van zichtlocaties. Voor de uitbreiding zal dit worden doorgezet. De wegen Wieder, Schrepel en Schoffel op het bedrijventerrein lopen in een ringstructuur over het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding van het bedrijventerrein zal hier op aansluiten. De aan te leggen weg wordt aan de oostzijde voorzien van een keerlus.

De waterstructuur bestaat uit een ring rond de buitenzijde van fase V, die is gebaseerd op het bestaande slotenpatroon. Deze ring wordt verbreed ter vergroting van de waterbergingscapaciteit en ter compensatie van het dempen van een sloot tussen kavel 1 en 3. Ook ten noordoosten van fase V is extra bergingscapaciteit voorzien door bestaande sloten te verbreden (buiten het plangebied). Ter hoogte van de interne ontsluiting wordt de bestaande sloot tussen fase IV en V overkluisd. Er komt een duiker onder de weg door.

Op afbeelding 2.2 is de (indicatieve) kavelindeling weergegeven. Er wordt voorzien in 3 bedrijfskavels. Voor de uitbreidingsgronden geldt op de kavel een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Voor kavel 1 geldt dat ook zelfstandige kantoren zijn toegestaan.



Afbeelding 3.2: Inrichtingstekening kavelindeling

Het bestaande bedrijventerrein bestaat uit bedrijfsgebouwen met een eigentijdse uitstraling. Er is aandacht aan de architectuur en de uitstraling van het terrein als geheel besteed. In de nieuw te realiseren uitbreiding wordt aangesloten bij dit bestaande beeld van het bedrijventerrein, zowel qua structuur als architectuur.

2.3 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Vredemaker fase V vormt ruimtelijk gezien een logisch vervolg op de eerdere ontwikkelingen van het bedrijventerrein. Met de ontwikkeling van Vredemaker fase V kan het bedrijventerrein worden afgerond. Voor fase V is een beeldkwaliteitsplan gemaakt waarbij de onderstaande uitgangspunten verder zijn uitgewerkt en toegelicht. Voor de gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren gebouwen en de openbare ruimte is een beeldkwaliteitsplan opgesteld[1]. Dit beeldkwaliteitsplan zal als onderdeel van de welstandsnota worden vastgesteld, waarmee het een toetskader vormt bij de aanvragen voor omgevingsvergunning voor bouwen.

De afrondende fase V ligt op een bijzondere plek in het landschap. De locatie ligt op de kop van het bedrijventerrein ingeklemd tussen de N194 en de Vredemakersweg. De kavel heeft de vorm van een driehoek en ligt vol in het zicht. In plandeel V wordt het beeld van het bestaande bedrijventerrein langs de Vredemakersweg doorgezet. Dat beeld wordt bepaald door een groene oever langs de waterpartij met daaraan grenzend een groenstrook. In de groenstrook staan bomen. Aan het uiteinde op de kop van fase V is de groenstrook verbreed. Hier is ruimte voor een natuurlijke inrichting.

Per kavel gelden verschillende ambities ten aanzien van de beeldkwaliteit. De hoogwaardige kwaliteit van fase III en IV van Vredemaker Oost, die met Roko Sanitair en met name Hecon is ingezet, wordt doorgetrokken naar de zuid- en oostzijde van fase V. Beide zijden van het terrein vormen een representatieve afronding van het totale bedrijventerrein Vredemaker en het gezicht naar de buitenwereld toe. Deze zijden krijgen dan ook aandacht in de architectonische uitwerking. Hier geldt een hoge ambitie ten aanzien van de beeldkwaliteit.

[1] Beeldkwaliteitplan Vredemaker Oost fase V, RROG, 9 november 2021

Langs de noord- en de westzijde en ook rond het centrale deel van fase V wordt een meer algemene regie ten aanzien van beeldkwaliteit gevoerd. Hier worden basiseisen gehanteerd. Deze delen van het terrein dienen er uiteraard wel verzorgd en samenhangend uit te zien. Langs de noordzijde van het terrein komen achterkanten van bedrijven te liggen, die inspelen op de gestaffelde opbouw van de noordrand van fase IV. Aan zowel de noord- als zuidzijde wordt groen profiel gerealiseerd in lijn met fase 4. De specifieke beeldkwaliteitscriteria per zone zijn in het beeldkwaliteitsplan opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan is een verwijzing opgenomen naar het beeldkwaliteitsplan.

Het wegprofiel van het bestaande bedrijventerrein wordt voortgezet in plandeel V, met op het uiteinde een openbare groene plek aan het water. Op de plek staat een boomgroep die aansluit bij het bosje op het uiteinde van de groenstrook langs de Vredemakersweg en de aan de oostzijde grenzende bossages. Op deze manier wordt het beeld langs de N194 een afwisseling van landschappelijk groen en bedrijfsgebouwen.

Deze stedenbouwkundige opzet biedt ambitie, kansen en kaders voor de nadere uitwerking van de thema’s hittestress, klimaatadaptatie en een voor werknemers prettige werkomgeving.

Aan het uiteinde van de verlengde Schoffel komt de mogelijkheid voor verkeer om te draaien en er komt een calamiteitenroute naar de Vredemakersweg. Deze route loopt over uit te geven terrein.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vanaf 2022 treedt de nieuwe Omgevingswet in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen. .

Betekenis voor het project
Voorliggend bestemmingsplan sluit met name aan op de thema's 'sterke en gezonde steden en regio's' en 'sterke en gezonde steden en regio's'. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige behoefte aan ruimte voor lokale bedrijven. Het plan is niet in strijd met de NOVI. Het relevante beleidskader wordt gevormd door het beleid van de provincie, regio en gemeente.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 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."

Betekenis voor het project
De uitbreiding van het bedrijventerrein moet worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de uitbreiding wordt voorzien in de behoefte van lokale bedrijven. De gemeente Koggenland heeft momenteel geen bedrijventerreinen beschikbaar voor uitgifte. Er is echter een lokale behoefte van 8 hectare netto ruimte. Deze ruimte maakt deel uit van de 69 hectare

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 hectare netto lokaal aanbod. Voor deze, deels nog nader te bepalen, locaties heeft reeds regionale afstemming plaatsgevonden.

De gronden waar de uitbreiding is voorzien liggen buiten bestaand stedelijk gebied (BSG). Binnen het BSG is geen ruimte omdat de gemeente Koggenland geen andere (inbreidings)locaties beschikbaar heeft waar bedrijven met een dergelijke omvang als die hier aan de orde zijn. kunnen worden gehuisvest. Bovendien wordt met de voorliggende uitbreiding van het bedrijventerrein Vredemaker Oost toepassing gegeven aan milieuzonering/functiescheiding en worden ongewenste verkeerssituaties voorkomen.

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking[2]. De harde plancapaciteit binnen de regio West-Friesland bedraagt circa 30 hectare, hoofdzakelijk op het bedrijventerrein Zevenhuis in Hoorn. Binnen de gemeente Koggenland is geen aanbod beschikbaar. Met de ontwikkeling van Vredemaker Oost fase V wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte aan extra bedrijventerrein. Bovendien bestaat er een concrete lokale behoefte. De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"

Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.
De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, ver-

[2] Toets ladder voor duurzame verstedelijking Vredemaker Oost fase V, DNS Planvorming BV, 10 november 2021

groting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan
Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project
Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.2.4 Conclusie Rijksbeleid
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020
Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project
Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3 Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan deze afspraken.
De uitbreiding is regionaal afgestemd (zie paragraaf 3.4.1).

Artikel 6.57 Ruimtelijke kwaliteitseis
Artikel 6.57 bevat regels met het oog op het betrekken van het belang van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied. Rekening moet worden gehouden met ambities en ontwikkelprincipes uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Door behoud van de bestaande, kenmerkende structuren en de aansluiting bij de structuur en beeldkwaliteit van het bestaande bedrijventerrein wordt voldaan aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. In het beeldkwaliteitsplan is hier nader op ingegaan en is de voorgestane beeldkwaliteit geborgd. Op 1 februari is het plan behandeld in de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). De ARO vindt het in de basis een werkbaar plan, maar heeft nog een aantal voorstellen voor verbetering. De ARO pleit voor meer garanties voor een groenere uitstraling en het opnemen van meer richtlijnen over eventuele installaties op de gebouwen. Het is niet wenselijk dat deze zichtbaar zijn en het beeld van het bedrijventerrein verstoren. Het advies van de ARO is verwerkt in het beeldkwaliteitsplan. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat moet worden voldaan aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie
Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de waterparagraaf (paragraaf 4.4) is hier onder het kopje 'klimaatadaptatie' invulling aan gegeven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK). In het kader van het wettelijke vooroverleg wordt het plan voorgelegd aan de provincie.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid
Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionaal convenant werklocaties West-Friesland
Op 7 juni 2018 hebben de gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen 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 6.3 van de Omgevingsverordening NH2020 (zie paragraaf 3.3.1).

Betekenis voor het project
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 2,4 hectare waarmee het bedrijventerrein Vredemaker Oost wordt uitgebreid valt binnen de 8 hectare die regionaal is afgestemd. Op 3 februari is het plan binnen de regio afgestemd en akkoord bevonden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 6.3 van de Omgevingsverordening.

3.4.2 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) 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.

Betekenis voor het project
Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met HHNK. In paragraaf 4.4 wordt hier nader op ingegaan.

3.4.3 Conclusie regionaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenstemming met de beleidskaders op regionaal niveau.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2009 - 2020

De Structuurvisie 2009 - 2020 is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. De structuurvisie is er op 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.

Betekenis voor het project
In de Structuurvisie is 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 doorgroeimogelijkheden 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 het bedrijventerrein Vredemaker Oost wil uitbreiden en afronden ten behoeve van de 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.

3.5.2 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.

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

3.5.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief is passend binnen het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Archeologie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten. In de gemeentelijke Beleidskaart Archeologie is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische waarden binnen de gemeentegrenzen.

Betekenis voor het project
Het plangebied kent op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Koggenland een archeologische verwachtingswaarde waarbij archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 40 cm. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze verstoringsnorm niet overschreden. Vanuit het oogpunt van archeologie zijn dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Op grond van de archeologische verwachtingskaart is in dit bestemmingsplan voor het gehele plangebied een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ opgenomen ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.2 Cultuurhistorie

Op grond van de Modernisering Monumentenwet (MoMo) dient in een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Betekenis voor het project
De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. In het in hoofdstuk 2 vermelde beeldkwaliteitplan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen, is een beschrijving gegeven van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het plangebied en is aangegeven op welke wijze hier bij de ontwikkeling van de locatie rekening mee wordt gehouden. Met de inpassing van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie en het aanwezige landschap.
Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied en zoals in de vorige paragraaf is aangegeven geldt ter plaatse ook geen hoge archeologische verwachting. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.3 Bodemkwaliteit

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een

nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project
Het Bodemloket geeft inzicht in maatregelen die de afgelopen jaren getroffen zijn om de bodemkwaliteit in kaart te brengen (bodemonderzoek) of te herstellen (bodemsanering). Tevens wordt weergegeven waar vroeger (verdachte) activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. De informatie van het Bodemloket geeft voor de locatie geen aandachtspunten aan. De activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsvonden geven geen aanleiding om bodemverontreiniging te verwachten.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project
Voor het plan is advies[3] aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) in het kader van de watertoets via www.dewatertoets.nl. Hierbij is door HHNK aangegeven dat er een waterbelang geldt bij de voorgenomen ontwikkeling in verband met ligging van het plangebied binnen de zonering van een primaire waterloop. Voor het plan is in 2020 door de initiatiefnemer overleg gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). De resultaten van de watertoets en het gevoerde overleg zijn hieronder beschreven.

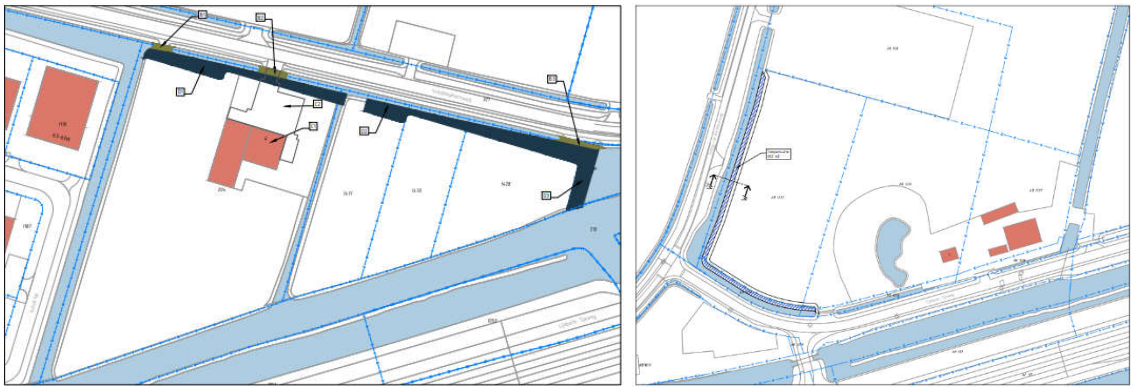
<u>Waterkwantiteit</u>
Ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een kavelsloot in het midden van het plangebied gedempt. Daarnaast wordt ter plaatse van de aansluiting op de weg een dam met duiker aangebracht. Het te dempen water dient 1 op 1 te worden gecompenseerd met open water. Voor de toename aan verharding (ca. 15.084 m²) dient 11% te worden gecompenseerd met open water. De watercompensatie vindt deels plaats door de watergang aan de noordzijde te verbreden tot 6 meter. Dit geeft voldoende ruimte voor een maaiboot om te keren en manoeuvreren. De overige watercompensatie (circa 657 m2) vindt plaats door middel van een plaatselijke verbreding van de watergangen op de hoek Teding van Berkhoutweg en Lijsbeth Tijsweg, in de directe nabijheid van het plangebied. Deze gronden liggen in hetzelfde peilgebied als het plangebied.

[3] Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, 28 januari 2021

HOEVEELHEDEN WATERCOMPENSATIE

		1	2	3	Totaal in [m2]
1	Oppervlak na realisatie (inclusief dempen sloot en dam toegang)				22846,30
2	Oppervlak groen openbaar gebied				-1404,00
3	Oppervlak groen particulier terrein (vastgesteld in bestemmingsplan)				-4894,00
4	Oppervlak bestaand verhard woning en terrein [zie C]	748,36	716,00		-1464,36
5	Oppervlak als basis voor compensatieregeling (11%) toename verhard				15083,94
6	Hoeveelheid compensatie 11% van	15083,94			1659,23
7	Te dempen water 100 % terugbrengen [zie A]	150,00	358,20	37,60	545,80
8	Te ontgraven grond t.b.v. inritdammen [zie B]	31,66	38,28	52,35	-122,29
9	Te ontgraven grond t.b.v. verbreden watergang [zie D]	526,80	733,20	165,70	-1425,70
10	Oppervlak te compenseren				**657,04**

Tabel 1: Berekening watercompensatie



Afbeelding 4.1: Locaties watercompensatie

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk 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.

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Het hemelwater kan worden geloosd op de waterlopen. Indien bedrijven zicht vestigen waarbij sprake is van activiteiten die tot gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt, dienen in overleg met HHNK maatregelen te worden getroffen.

Persleiding

Het plangebied bevindt zich binnen de signaleringszone van een rioolpersleiding van het hoogheemraadschap. Dit houdt in dat beperkingen kunnen gelden ten aanzien van eventuele (bouw)werkzaamheden. Het is binnen deze zone niet zonder overleg toegestaan om objecten te plaatsen of werkzaamheden uit te voeren die een risico vormen voor het functioneren van de rioolpersleiding, zoals:

- het planten van bomen en/of diepwortelende beplanting
- het uitvoeren van zware transporten;
- het opstellen van materieel op het tracé van de leiding;
- de opslag van (zwaar) materiaal;
- het werken aan- en/of realiseren van werken boven het tracé van de leiding;
- het graven of heien nabij de leiding.

Indien er wel sprake is van dergelijke werkzaamheden, of wanneer er andere activiteiten worden uitgevoerd die op enige wijze schade zouden kunnen toebrengen aan de rioolpersleiding, dient vroegtijdig contact te worden opgenomen met het hoogheemraadschap.

Klimaatadaptatie
HHNK adviseert om in het ontwerp van het plan klimaatadaptieve maatregelen op te nemen. Hier wordt invulling aan gegeven door middel van toepassing van groen in de buitenruimte zodat er zo veel als mogelijk wateropname door de bodem plaatsvindt. Daarnaast vindt watercompensatie plaats conform de eis van HHNK. Er wordt geen regenwaterriool toegepast. Ten zuiden van de weg wordt een wadi aangelegd. De gronden op de kop van het terrein krijgen een natuurlijke inrichting.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Hierin zijn verschillende beschermingsregimes voor soorten aangewezen.

Betekenis voor het project
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is quickscan natuur[4] uitgevoerd. De quickscan is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effect-onderzoek en nadere procedures.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op circa 4 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer. De Natura 2000-gebieden Eilandspolder en Polder Zeevang liggen op respectievelijk 6 en 7 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Gezien de toename van stikstofemissie door uitbreiding van het bedrijventerrein in zowel de gebruiksfase als aanlegfase zijn stikstofberekeningen met het programma Aerius uitgevoerd[5]. Uit deze berekeningen volgt dat de maximale projectbijdrage in de aanlegfase 0,00 mol/ha/jaar bedraagt op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Uitvoering van de plannen leidt niet tot een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Ook in de gebruiksfase is geen sprake van een verslechtering van de natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten binnen nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bijdrage 0,00 mol/ha/jaar)

Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of weidevogelleefgebied. Deze gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. Externe werking is niet aan de orde.

Soortenbescherming
Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten amfibieën, vogels, en grondgebonden zoogdieren. 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.

[4] Quickscan natuur Vredemaker Oost te De Goorn, Van der Goes en Groot, 11 januari 2021
[5] Onderzoek stikstofdepositie Vredemaker Oost fase V, DNS Planvorming BV, 23 maart 2021

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde 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.
In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van de ransuil en sperwer. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens landelijk geldende richtlijnen verblijfplaatsen aangetroffen, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten (buizerd en huismus), 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. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken

Uit het bovenstaande volgt dat aanvullend onderzoek nodig is naar jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels. Dit onderzoek zal binnen de optimale periode vanaf medio maart 2021 worden uitgevoerd. Aangezien het belang van de ontwikkeling kan worden aangetoond en er voldoende mogelijkheden zijn voor tijdelijke compensatiemaatregelen evenals permanente compensatie, staat een eventueel benodigde ontheffingsaanvraag voor de betreffende soorten de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

Geconcludeerd wordt dat er met betrekking tot natuur geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project
De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het bedrijventerrein staat bedrijven in categorie 3.2 toe. Op grond van de VNG-brochure geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 100 meter tot woningen. De meest nabijgelegen woning is aanwezig aan de Vredemakersweg 17, op ruim 150 meter afstand van het plangebied.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de richtafstanden voor milieuzonering. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer
De CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geeft kencijfers voor de te verwachten verkeersgeneratie per functie. De type bedrijven (arbeidsextensief of arbeidsintensief) die zich binnen het plangebied gaan vestigen staat nog niet vast. Om die reden is de verkeersgeneratie ingeschat op basis van de CROW-kencijfers voor gemengd terrein. De CROW hanteert per netto hectare een verkeersgeneratie van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens. De uitbreiding van het bedrijventerrein heeft een netto oppervlak van 1,91 hectare. Dit resulteert in circa 244 personenauto's en circa 57 vrachtauto's per weekdagetmaal.

Vredemaker Oost fase V krijgt een verkeersaansluiting op de Schoffel. Vanaf hier kan het verkeer via twee routes de aansluiting op de Vredemakersweg bereiken en de weg vervolgen via de nabijgelegen N194. De wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer als gevolg van de uitbreiding van het bedrijventerrein te verwerken.

Parkeren
Op 8 mei 2018 is de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018 vastgesteld. Voor arbeidsextensieve bedrijven die ook bezoekersextensief zijn geldt een parkeernorm van 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. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeernormen. Parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden aangelegd.

4.8 Geluid

Met betrekking tot geluid van wegverkeer en industrielawaai is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst.

Betekenis voor het project
Er worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt waardoor akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.
Met betrekking tot industrielawaai is van belang dat op het bedrijventerrein geen grote lawaaimakers mogelijk worden gemaakt. Er is geen sprake van een gezoneerd bedrijventerrein. De milieucategorie van bedrijven die zich kunnen vestigen is maximaal 3.2. Zoals in paragraaf 4.6 is aangegeven wordt ten opzichte van woningen in de omgeving voldaan aan de richtafstand voor categorie 3.2 bedrijven zoals opgenomen in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering.

4.9 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Betekenis voor het project
Op basis van wetgeving in de Wet luchtkwaliteit, zoals die is opgenomen onder hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de voorwaarden wordt voldaan. Onder deze voorwaarden vallen ook het

besluit en de regeling ‘niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen’. In eerste instantie wordt bekeken of het initiatief omschreven is in de regeling ‘niet in betekenende mate’. In dit geval valt het initiatief niet binnen één van de genoemde categorieën van de regeling ‘niet in betekenende mate’. Er is daarom een toets uitgevoerd met de NIBM-tool waarbij als uitgangspunt een toename van 301 motorvoertuigbewegingen per dag, waarvan 57 vrachtauto’s, is aangehouden als gevolg van de ontwikkeling (zie paragraaf 4.7). De conclusie geeft aan dat het extra verkeer in niet betekenende mate is en er geen nader onderzoek nodig is.

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

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	301
	Aandeel vrachtverkeer	18,9%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,55**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,09**
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		

Afbeelding 4.2: Berekening NIBM-tool

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handeling met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen:

- Risicovolle inrichtingen: Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Transportassen voor gevaarlijke stoffen: Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen: Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR (10-6/jaar) geeft inzicht in de kans op overlijden van een individu op een bepaalde afstand van een risicovolle activiteit. Het GR wordt bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval bij een risicovolle activiteit en geeft het aantal mogelijke (dodelijke) slachtoffers weer. Ten aanzien van het PR geldt dat er bij besluitvorming op een ruimtelijk plan een grenswaarde in acht dient te worden genomen (kwetsbaar object) danwel met een richtwaarde rekening dient te worden gehouden (beperkt kwetsbaar object). Voor het GR geldt een oriënterende waarde (BEVI) of een orientatiewaarde (circulaire Rvgs).

Betekenis voor het project
De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting (Bevi-inrichting) is gelegen op 1,1 km afstand van het plangebied (LPG-tankstation Total, Vlakdissel 2 De Goorn). Het LPG-tankstation is een Bevi-inrichting waarvoor een invloedsgebied geldt van 150 meter rondom het LPG vulpunt en het LPG reservoir. Verder geldt op grond van de circulaire effectafstanden LPG tankstations een effectafstand van 160 meter rondom het LPG vulpunt. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van het LPG tankstations en buiten de effectafstand van 160 meter rondom het LPG vulpunt waardoor een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevi niet is vereist. De aanwezigheid van risicovolle activiteiten binnen inrichtingen vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoge druk aardgasbuisleidingen gelegen. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van hoge druk aardgasbuisleidingen

Voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en vaarwegen is het wettelijk toetsingskader voor externe veiligheid bij ruimtelijke besluiten opgenomen in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Conform het Bevt moet er onderzoek plaatsvinden naar het groepsrisico wanneer een ontwikkeling zich binnen 200 meter van deze route plaatsvindt. De N194 is gelegen op minder dan 200 meter afstand van het plangebied. Hierdoor is nader onderzoek naar het groepsrisico uitgevoerd[6].

De provinciale weg (N194) is niet opgenomen in het basisnet weg. Langs de N194 is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor de provinciale weg (N194) zijn geen telgegevens van het transport van gevaarlijke stoffen in bulk bekend. Uitgaande van risicovolle activiteiten bij inrichtingen en telgegevens bij andere wegen in de omgeving kan worden aangenomen dat over de N194 transport plaats van brandbare gassen (stofcategorie GF3, bijvoorbeeld propaan en LPG) en brandbare vloeistoffen (stofcategorie LF1 en LF2, bijvoorbeeld benzine en diesel). Het transport van GF3-stoffen is maatgevend voor het groepsrisico. Voor GF3 stoffen geldt een effectafstand (1% letaliteit) van 355 meter. Het plangebied is hierdoor gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg (N194). Het aantal GF3 is onbekend, op basis van telgegevens van omliggende wegen wordt voor een verdere toetsing aan het Bevt worst case uitgegaan van 250 GF3 transporten per jaar.

Er is een toets aan de vuistregels in de Handleiding risicoanalyse transport (RIVM, versie 1.2, 11 januari 2017, HART) voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico uitgevoerd. Op grond van vuistregel 2 voor het plaatsgebonden risico (paragraaf 1.2.3.1 HART) geldt dat een weg buiten de bebouwde kom geen PR=10-6 contour heeft als het aantal GF3 transporten lager is dan 500 per jaar. Het aantal GF3-transporten bedraagt naar verwachting ca. 250 per jaar op de N194. De N194 beschikt niet over een plaatsgebonden risicocontour (PR=10-6 contour). De normen voor het plaatsgebonden risico in het Bevt vormen geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op grond van het Bevt moet het groepsrisico verder worden beschouwd om te bepalen of een verantwoording van het groepsrisico is vereist. Uit de toetsing aan de vuistregels van de HART volgt dat een verantwoording van het groepsrisico voor de onderhavige ontwikkeling niet vereist is. De normen voor het groepsrisico in het Bevt vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

De normen voor externe veiligheid zoals aangegeven in het Bevi, het Bevt en het Bevb vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevt is niet vereist. Op grond van het Bevt moet in de toelichting bij het besluit wel worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N194 (BLEVE) en de zelfredzaamheid van personen in het plangebied. Deze aspecten zijn beschouwd in het externe veiligheidrapport. Het bedrijventerrein beschikt over twee ontsluitingen. Geadviseerd wordt om bij de verdere inrichting van het bedrijventerrein in overleg met de brandweer de locatie van primaire en/of secundaire bluswatervoorzieningen en vluchtwegen te bepalen.

Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het advies is en wordt meegenomen in de uitwerking van het plan. In overleg met de Veiligheidsregio wordt een calamiteitenroute naar de Vredemakersweg aangelegd. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

[6] Toetsing externe veiligheid Uitbreiding bedrijventerrein Vredemaker Oost De Goorn, Prevent Adviesgroep, 14 januari 2021

4.11 Duurzaamheid

Lokale overheden hebben een belangrijke rol bij energiebesparing, duurzame energieopwekking en terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen. Bijna alle gemeenten in Nederland hebben een klimaatbeleidsplan en voeren klimaatprojecten uit. De gemeente Koggenland wil stappen zetten op het gebied van duurzaamheid, stappen die passen bij de schaal van Koggenland en tevens optrekken met de omliggende gemeenten. De ambitie is om duurzaamheid een integraal onderdeel van het denken en handelen te laten worden.

Betekenis voor het project
De gebouwen dienen te voldoen aan de geldende BENG (bijna energieneutraal) eisen, waarbij het streven is om het energieverbruik te minimaliseren. Klimaatadaptieve maatregelen krijgen aandacht in de uitwerking van het plan. Langs de ontsluitingsweg wordt aan beide zijden openbaar groen aangelegd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project
In het Besluit milieueffectrapportage zijn m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten en indicatieve drempelwaarden opgenomen. De ontwikkeling valt op de D-lijst onder de categorie D 11.3 '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 dit geval gaat het om de uitbreiding van een bedrijventerrein met circa 2,4 hectare. Voor het project is een aanmeldingsnotitie opgesteld[7]. Hieruit volgt dat de kenmerken van de activiteit en de mogelijke gevolgen voor het milieu geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

[7] Aanmeldnotitie m.e.r. Vredemaker Oost fase V, DNS Planvorming BV, 23 maart 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Bedrijventerrein
- Verkeer
- Water
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
  geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten
  geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:
a. een beschrijving van de bestemming;
b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Bedrijventerrein

De bestemming 'Bedrijventerrein' is opgenomen voor de uitgeefbare gronden van het bedrijventerrein. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan met maximaal milieucategorie 3.2. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter. Ter plaatse van de figuur 'gevellijn' dienen hoofdgebouwen met de gevel in deze gevellijn te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kantoren' zijn zelfstandige kantoren toegestaan.

- Artikel 4: Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen voor de gronden langs de weg. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de gronden aan de buitenzijde van het plangebied die grenzen aan het water. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor aan te leggen weg. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 7: Water

De bestemming 'Water' is opgenomen voor het aanwezige en nog te graven water binnen het plangebied. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van oeverbeschoeiingen, bruggen en duikers, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 8: Waarde – Archeologie 5

Voor het plangebied is conform het gemeentelijk archeologiebeleid, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen. Naast de andere in het plangebied voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Werkzaamheden die mogelijk aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren met een oppervlak groter dan 20.000 m2 waarbij dieper dan 0,40 m wordt verstoord, zijn uitsluitend toegestaan met een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 9: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4

Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd is met het bestemmingsplan.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 12: Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - calamiteitenontsluiting' een calamiteitenontsluiting is toegestaan.

- Artikel 13: Overige regels

In de overige regels is vastgelegd op welke wijze in de parkeerbehoefte moet worden voorzien binnen het plangebied. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat moet worden voldaan aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 14: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 15: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten voor het bouwplan alsmede de plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Hetzelfde geldt voor eventuele kosten als gevolg van planschade. Hiervoor zal een overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente worden gesloten. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd in deze overeenkomst. Om deze reden is een exploitatieplan niet nodig. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is voldoende gewaarborgd.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Wettelijk vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. In dit kader heeft al overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Holland en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Tevens is in het kader van het vooroverleg het met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de digitale watertoets doorlopen. De resultaten van het overleg met deze instanties zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan ‘Vredemaker Oost fase V’ met identificatienummer NL.IMRO.1598. ######-on01 van de gemeente Koggenland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische waarde

vindplaats of vondst met een oudheidkundige waarde. Het betreft hier met name archeologische relicten in hun oorspronkelijke ruimtelijke context.

1.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bedrijfsgebouw

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

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.9 bestaand

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

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 detailhandel

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

1.19 gebouw

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

1.20 geluidzoneringsplichtige inrichting

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

1.21 internetverkoop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, zonder enige fysieke vorm van uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, zonder dat deze goederen op locatie bezichtigd of afgehaald kunnen worden;

1.22 kleinschalige duurzame energiewinning:

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

1.23 peil

a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:

- de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

3. voor gebouwen, gesitueerd op een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw wordt gesitueerd binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van een bestemming 'Verkeer', de kruin van de dijk;
4. voor gebouwen gesitueerd langs een dijk of talud, indien de voorgevel van een gebouw gelegen is binnen een afstand van 5,00 meter uit de grens van de bestemming 'Verkeer', de bovenkant van de weg;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:
   1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.24 perifere detailhandel

detailhandel buiten het kernwinkelgebied (en wijkwinkelcentra) volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling en verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, fietsen, brommers, landbouwwerktuigen, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens, bedden, kringloopwinkels, sanitair en (tuin-)meubelen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en/of materialen;

1.25 productiegebonden detailhandel

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

1.26 perceelsgrens

de grens van een perceel;

1.27 prostitutie

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

1.28 risicovolle inrichting

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

1.29 vuurwerkbedrijf

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

1.30 seksinrichting

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

1.31 woning

een complex van ruimten in één gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijven tot en met categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals bijgevoegd in bijlage 1 van de regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 3.2’;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – kantoren’ zijn in aanvulling op de bedrijven genoemd onder a. zelfstandige kantoren toegestaan;
c. niet-zelfstandige kantoren tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak, met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 2.000 m² per bouwperceel;
d. tuinen en erven;
e. wegen en paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. oeverbeschoeiingen;
i. nutsvoorzieningen;
j. kleinschalige duurzame energiewinning;
k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

met dien verstande dat:
l. het gebruik van gronden voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven niet is toegestaan;
m. het gebruik van gronden voor bedrijfswoningen niet is toegestaan;
n. detailhandel uitsluitend is toegestaan in de vorm van productiegebonden detailhandel en internetverkoop.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
a. bedrijfsgebouwen;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte’ is aangegeven;
d. voor bestemmingsvlakken met de figuur ‘gevellijn’ geldt dat hoofdgebouwen met de achtergevel in de figuur 'gevellijn' moeten worden gesitueerd;
e. ondergrondse gebouwen mogen slechts worden opgericht binnen de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
    1. voor palen en masten 7 m;

2. voor toegangspoorten 3 m;
3. voor erfafscheidingen:
    - voor zover gelegen tussen de voorgevellijn en de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens 1 m;
    - voor de overige erfafscheidingen 2 m;
4. voor oeverbeschoeiingen 0,3 m;
5. voor nutsvoorzieningen 4 m;
6. voor kleinschalige windmolens 5 m, waarbij indien sprake is van een gebouwgebonden windmolen deze hoogte wordt gemeten vanaf het dak van het betreffende gebouw;

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.3, sub a onder 3, eerste bullet, voor erfafscheidingen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m, mits het betreft een erfafscheiding met doorzichtige constructie;
b. lid 3.2.3, sub a onder 3, tweede bullet, voor erfafscheidingen met een bouwhoogte van overige erfafscheidingen tot maximaal 2,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m;
b. het gebruik van de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens/-grenzen voor opslag;
c. het gebruik van gebouwen als zelfstandig kantoor;
d. het gebruik van gebouwen als club- of verenigingsgebouw.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

a. Milieucategorie
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a voor bedrijfsactiviteiten die niet zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bijgevoegd in bijlage 1 van de regels, alsmede voor bedrijven met een categorie 4.1, met dien verstande dat de omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien de bedrijfsactiviteiten naar hun aard en hun effecten op het woon- en leefklimaat zijn te vergelijken met bedrijfsactiviteiten die volgens het bestemmingsplan voor het betreffende gebied zijn toegestaan.

b. Detailhandel
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder m voor:

1. detailhandel in goederen, waarvan de verkoop in woon- en winkelwijken ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;
2. perifere detailhandel, waarbij de totale toename van de verkoopvloeroppervlakte binnen het plangebied door de omgevingsvergunning(en) niet meer mag bedragen dan 1.500 m².

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
b. paden en overige verharding;
c. oeverbeschoeiingen;
d. inritten, met dien verstande dat niet meer dan één inrit per bouwperceel is toegestaan;
e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
f. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- in of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. voor palen en masten 7 m;
   2. voor nutsvoorzieningen 4 m.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
g. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en plantsoenen;
h. paden en overige verharding;
i. oeverbeschoeiingen;
j. inritten, met dien verstande dat niet meer dan één inrit per bouwperceel is toegestaan;
k. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
l. nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- in of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. voor palen en masten 7 m;
   2. voor nutsvoorzieningen 4 m.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Verkeer’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, straten en paden;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
e. duikers;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
g. nutsvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- in of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. voor palen en masten 6 m;
   2. voor nutsvoorzieningen 4 m;
b. bruggen/duikers zijn toegestaan, voor zover:
   1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Water’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterwegen;
d. oeverbeschoeiingen;
e. duikers;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- in of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
   1. voor oeverbeschoeiingen 0,3 m;
b. bruggen/duikers zijn toegestaan, voor zover:
   1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
c. voor het overige zijn geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 20.000 m² en dieper dan 0,40 m, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 8.2.1. winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ar-cheologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een Archeologische Quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

8.2.3 Voorwaarden

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport of de in lid 8.2.2 genoemde Quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

8.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 83.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd,

mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 0,40 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 20.000 m² beslaan.

8.3.3 Toetsingscriteria

De in lid 8.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

8.3.4 Archeologisch rapport

Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

8.3.5 Voorwaarden

Indien uit het in lid 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de zin dat de bestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

a. het gebruik van de gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
b. gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of het uitoefenen van straatprostitutie;
c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van het (doen) exploiteren van een seksinrichting, een escortbedrijf of (het laten uitoefenen van) raamprostitutie;
d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering dan wel de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
g. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het beproeven van voertuigen, de beoefening van motorsport en de gemotoriseerde modelsport, het houden van wedstrijden met motorvoertuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen;
i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
j. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het plaatsen, doen plaatsen en/of geplaatst hebben van handelsreclame en andere commerciële uitingen, tekens en/of afbeeldingen;
k. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horeca.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangeduide en/of in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages (met uitzondering van oppervlakte van gebouwen, bebouwing en bestemmingsvlakken) tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

In afwijking van hoofdstuk 2 geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - calamiteitenontsluiting' een calamiteitenontsluiting is toegestaan.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd of verbouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
b. Bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen nadere eisen worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging of -uitbreiding van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
   1. voor bestaand gebruik;
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.

   Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt ook begrepen het gebruiken dan wel laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij de parkeergelegenheid die is vereist en aangelegd op grond van artikel 9.1.1 onder b en d niet in stand wordt gelaten;
d. Ten aanzien van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de beleidsregels Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging of -uitbreiding. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein.
e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien:
   1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. op andere geschikte wijze in de nodige parkeergelegenheid wordt voorzien.

   onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse en met inachtneming van het bepaalde in de Nota parkeernormen gemeente Koggenland 2018, vastgesteld 8 mei 2018, met inbegrip van eventuele wijzigingen van deze nota gedurende de planperiode.

13.1.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte, die bepaald is op basis van de daarvoor geldende CROW normen. Deze bepaling geldt niet:
   1. voor bestaand gebruik, waarbij de herbouw van een bouwwerk zonder functiewijziging wordt beschouwd als bestaand gebruik;
   2. voor zover op andere wijze in de nodige laad- of losruimte wordt voorzien.
b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende laad- en losgelegenheid wordt voorzien, indien:

1. het voldoen aan deze regel door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
2. op andere geschikte wijze in de nodige laad- en losruimte wordt voorzien.

onder de voorwaarde dat dit geen onevenredige afbreuk doet aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Gebruik van de gronden conform de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is uitsluitend toegestaan indien:

a. wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria zoals deze zijn opgenomen in het in bijlage 2 opgenomen beeldkwaliteitsplan;
b. met betrekking tot de aanleg van groenvoorzieningen geldt de voorwaardelijke verplichting niet voor een periode van 12 maanden na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze periode is bedoeld voor de aanleg van groenvoorzieningen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

141 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan ‘Vredemaker Oost fase V.

Bijlage 1:
Staat van Bedrijfs-activiteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:										
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50	D	3.1
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50			10		50		3.1
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
02	02	-	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW										
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50			0		50		3.1
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:										
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C		50	R	100	D	3.2
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C		50	R	100		3.2
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50			10		50		3.1
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaarmaaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50			10		50		3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:										
152	102	2	- conserveren	200	0	100	C		30		200		4.1
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50			30		100		3.2
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30			10		50		3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:										
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C		10		100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C		10		100		3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C		10		100		3.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1541	104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100	C		30	R	200		4.1
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:										
1542	104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100	C		100	R	200		4.1
1543	1042	0	Margarinefabrieken:										
1543	1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200	C		30	R	200		4.1
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:										
1551	1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C		50	R	100		3.2
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30			0		30		2
1561	1061	0	Meelfabrieken:										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
1561	1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200	C		50	R	200		4.1
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200	C		50		200	D	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:										
1562	1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200	C		30	R	200		4.1
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:										
1571	1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200	C		30		200		4.1
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200	C		30		200		4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C		30		100		3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C		30		100		3.2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:										
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m²	100	30	50			30		100		3.2
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m²	100	30	50			30	R	100		3.2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10			10		50		3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:										
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30			10		100		3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50			10		200		4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50			30		200	D	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50			50	R	200		4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:										
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50			10		100		3.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50			30		200		4.1
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1592	110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200	C		30	R	200		4.1
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100			50	R	100		3.2
16	12	-	VERWERKING VAN TABAK										
160	120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50	C		30		200		4.1
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL										
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100			30		100		3.2
172	132	0	Weven van textiel:										
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100			0		100		3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50			10		50		3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50			10		50		3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200			10		200		4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50			10		50		3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50			0		50		3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10			10		50		3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)										
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30			10		50	D	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50			10		50		3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100			50	R	100		3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:										
2010.2	16102	1	- met creosootolie	200	30	50			10		200		4.1
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50			10		50		3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100			10		100		3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100			0		100		3.2
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN										
2111	1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200	C		50	R	200		4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:										
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C		30	R	50		3.1
2112	1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200	C	Z	50	R	200		4.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C		30	R	100		3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:										
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C		30	R	100		3.2
2121.2	17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200	C	Z	30	R	200		4.1
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C		10		100		3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100			10		100		3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN										
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R	100		3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2411	2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:										
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200	C		200	R	200	D	4.1
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:										
2414.1	20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200	C		100	R	200		4.1
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:										
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R	50		3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:										
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50		100		3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	50	10	100			50	R	100		3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R	50		3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	200	30	100	C		200	R	200	D	4.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF										
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:										
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30			30		50		3.1
2512	221102	2	- vloeropp. >= 100 m2	200	50	100			50	R	200		4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R	100	D	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	1	- zonder fenolharsen	200	50	100			100	R	200		4.1
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
261	231	0	Glasfabrieken:										
261	231	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30		100		3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10		50		3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30		100		3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200			30		200		4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	50	200	200			100	R	200		4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:										
2652	235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:										
2653	235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	30	200	200			30	R	200		4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:										
2661.1	23611	1	- zonder persen, triltafels en	10	100	200			30		200		4.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
			bekistingtrille										
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:										
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30		100		3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30		100		3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:										
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10		100		3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:										
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R	100		3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	10	30	100			0		100	D	3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10		50	D	3.1
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	2399	B2	- overige isolatiematerialen	200	100	100	C		50		200		4.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50		100	D	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200			30		200		4.1
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen										
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30		100		3.2
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50			10		50		3.1
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200			30		200		4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200			30		200		4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30		100	D	3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelings-bedrijven:										
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50		100		3.2
2851	2561, 3311	10	- stralen	30	200	200			30		200	D	4.1
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100			50		100	D	3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R	100	D	3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100			30	R	100	D	3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50		100		3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50		100		3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30		100		3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30		100		3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30		100		3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100			50	R	100		3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50		100		3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30		100	D	3.2
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:										
287	259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m2	30	50	200			30		200		4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30		100		3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30		100	D	3.2
29	27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m2	50	30	200			30		200	D	4.1
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30			50		200		4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30			50		200		4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200			100	R	200	D	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50		100		3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.										
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30		50	D	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30		50		3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS										
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven										
341	291	1	- p.o. < 10.000 m2	100	10	200	C		30	R	200	D	4.1
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	100	10	200			30	R	200		4.1
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200			30		200		4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)										
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:										
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50		3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100		3.2
351	301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	50	100	200			30		200		4.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:										
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100		3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:										
353	303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	50	30	200			30		200		4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	30	10	100			30	R	100		3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D	3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D	3.2
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50		3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D	3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100		3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50		3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50		3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100		3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100		3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50		3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	1	- met LPG > 1000 m3/jr	30	0	30			200	R	200		4.1
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30			50	R	50		3.1
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	30	30	50			30	R	50		3.1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0		100		3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0		50		3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	30	10	30			50	R	50		3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R	50		3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:										
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30		50		3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:										
5151.2	46712	1	- vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50			200	R	200	D	4.1
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50		100		3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:										
5152.2 /.3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10		100		3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	10	50			10		50		3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0		100		3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10		50		3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			100	R	100	D	3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1.000 m²	10	30	100			30		100		3.2
5157.2 /3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10		100	D	3.2
5157.2 /3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10		50		3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10		100		3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0		50		3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		CATEGORIE
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0		100		3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	C		30		100		3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	C		30		50		3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R	100	D	3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R	50	D	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10		30		2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50			10		50	D	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50			10		50	D	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30			30		50	D	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200	C		50	R	200		4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525	8425		Brandweerkazernes	0	0	50	C		0		50		3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10		50		3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R	50		3.1
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A2	- kabelbranderijen	100	50	30			10		100		3.2
9002.2	382	A4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10		50		3.1
9002.2	382	A5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R	100	D	3.2
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
9002.2	382	C0	Composteerbedrijven:										
9002.2	382	C3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10		100		3.2
9002.2	382	C4	- belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100			30		200		4.1
9002.2	382	C5	- GFT in gesloten gebouw	200	50	100			100	R	200		4.1
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30		50		3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30		50		3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2