

**BESTEMMINGSPLAN WOGNUM -
KANTOOR- EN WERKLOCATIE A7 GEERT
SCHOLTENSLAAN**

Ontwerp

**Bestemmingsplan Wognum - kantoor- en
werklocatie A7 Geert Scholtenslaan**

Code 114104 / 26-07-11

GEMEENTE MEDEMBLIK 114104 / 26-07-11
BESTEMMINGSPLAN WOGNUM - KANTOOR- EN WERKLOCATIE A7
GEERT SCHOLTENSLAAN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding van het plan	1
1. 2. Doel van het plan	1
1. 3. Begrenzing van het plangebied	1
1. 4. Geldende bestemmingsplannen	2
1. 5. Leeswijzer	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2. 1. Huidige situatie	5
2. 2. Gewenste situatie	6
2. 3. Inpassing	9
3. BELEIDSKADER	13
3. 1. Rijksbeleid	13
3. 2. Provinciaal beleid	13
3. 3. Regionaal beleid	16
3. 4. Gemeentelijk beleid	16
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4. 1. Geluid	18
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	19
4. 3. Luchtkwaliteit	19
4. 4. Externe veiligheid	20
4. 5. Bodem	22
4. 6. Water	23
4. 7. Ecologie	25
4. 8. Archeologie en cultuurhistorie	28
5. JURIDISCHE PLANOPZET	30
5. 1. Algemeen	30
5. 2. De regels	30
5. 3. Beschrijving van de bestemmingen	31
6. UITVOERBAARHEID	32
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	32

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding van het plan

Bij de gemeente Medemblik is het verzoek binnengekomen voor het bouwen van een tweede kantoorcluster op de locatie Nieuweweg/A7. Het eerste kantoorcluster is reeds gerealiseerd. Voor de twee kantoorclusters is een vrijstelling verleend ex. artikel 19 lid 1 Wet Ruimtelijke Ordening. De gemeente geeft nu de voorkeur aan het planologisch regelen van de locatie met de twee kantoorclusters in een bestemmingsplan.

1. 2. Doel van het plan

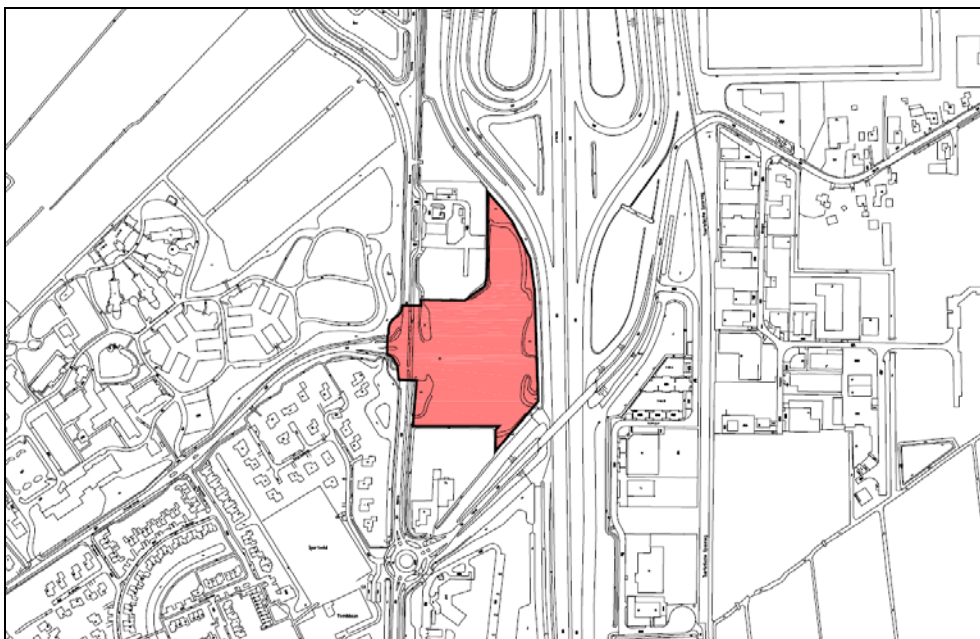
Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een adequate en eenduidige planologische regeling voor de kantoor- werklocatie A7 Geert Scholtens in Wognum.

Omdat het deels gaat om een bestaande situatie en deels om een ontwikkeling heeft het bestemmingsplan een beheersgericht en een ontwikkelingsgericht karakter. Het gaat om het treffen van een adequate planologische regeling voor het bestaande kantoorcluster en voor het op te richten kantoorcluster. Het uitgangspunt is dan ook dat de feitelijke situatie en de gewenste situatie worden vastgelegd.

1. 3. Begrenzing van het plangebied

De gemeente Medemblik heeft het open gebied aan de zuidwestzijde van de afslag nr. 10 van de Rijksweg A7 aangewezen voor de ontwikkeling van kantoor- en werklocaties. Deze ontwikkelingslocatie zal met een goede bereikbaarheid vanaf de snelweg en met een regionale uitstraling voor de middenlange termijn, dienen om te voorzien in de behoefte aan kantoren en dienstverlenende bedrijven uit de regio. Op basis van door de gemeente gestelde uitgangspunten heeft Scholtens Projecten BV voor deze locatie langs de A7 een plan opgesteld voor de ontwikkeling van diverse kantoorpanden, met een totaal te realiseren bruto vloeroppervlak van circa 25.000 m². Het project is opgedeeld in 3 fasen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de eerste fase van het ontwikkelingsplan, te weten twee samengestelde kantoorpanden met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van circa 14.500 m². De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 4. Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie gelden twee bestemmingsplannen. Het noordelijke gedeelte valt binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juli 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland d.d. 12 december 1978. De gronden hebben de bestemming “Agrarische doeleinden zonder bebouwing”. Binnen deze bestemming is de ontwikkeling van kantoren niet mogelijk. Ook zijn er in het bestemmingsplan geen wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van kantoren op deze locatie mogelijk kan maken.

Voor het zuidelijke deel van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan “Landelijk gebied 1978”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 december 1978 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland d.d. 5 augustus 1980. De gronden hebben de bestemming “Agrarische doeleinden II”. Ook binnen deze bestemming is de ontwikkeling van kantoren niet mogelijk en zijn in het bestemmingsplan geen wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die de bouw van kantoren op deze locatie mogelijk kunnen maken.

Voor een deel van het plangebiedgebied geldt inmiddels het bestemmingsplan “Basisbestemmingsregeling Wognum/Balkweiterhoek 2008” (zie figuur 2). Voor het gedeelte waarvoor dit bestemmingsplan niet van toepassing is (wit vlak) biedt dit bestemmingsplan een nieuwe regeling.



Figuur 2. Fragment Basisbestemmingsregeling Wognum/Balkweiterhoek 2008

1. 5. Leeswijzer

De regels en verbeelding vormen het juridisch deel van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten van het gemeentelijk beleid weergegeven en wordt de regeling van het plan gemotiveerd. De toelichting van het plan bestaat uit een onderzoeksgedeelte en een beschrijving van het juridisch deel van het plan. Het eerstgenoemde onderdeel bevat het onderzoek naar de huidige gebruiks- en bebouwingssituatie en de randvoorwaarden en belemmeringen. Het tweede onderdeel omvat de verantwoording van het juridisch deel van het plan, te weten de verbeelding en de regels.

De toelichting is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2: In hoofdstuk 2 “Beleidskader” is het vastgestelde beleid van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente aangegeven voor zover dit van betekenis is voor dit conserverende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3: Hoofdstuk 3 “Planbeschrijving” geeft een beschrijving van de ruimtelijke en functionele aspecten, alsmede de uitgangspunten die in onderhavig bestemmingsplan worden herbestemd.

- Hoofdstuk 4: Hoofdstuk 4 “Omgevingsaspecten” geeft de uitkomsten weer van de onderzoeken naar een verantwoorde milieusituatie, veiligheid en bescherming van kwetsbare functies.
- Hoofdstuk 5: In hoofdstuk 5 “Juridische planopzet” wordt een uitleg en verantwoording gegeven van de planologische regeling (de verbeelding, de regels met de gebruiks- en bebouwingsregeling).
- Hoofdstuk 6: Dit hoofdstuk “Uitvoerbaarheid” geeft een beschrijving van de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Locatie

Het plangebied voor de 2 kantoorclusters ligt ten oosten van de kern van Wognum en vormt het noordelijk deel van een grotere langgerekte strook tussen de snelweg A7 en de Nieuweweg. Deze strook wordt aan de noordkant begrensd door een tankstation, aan de westzijde door de Nieuweweg en aan de oostzijde door de A7. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door het perceel van autobedrijf Duin.

Binnen het plangebied zijn twee gekoppelde kantoorpanden gerealiseerd. Aan de west- en oostzijde hiervan zijn parkeerterreinen aanwezig. Ook ligt in de noordelijke punt van het plangebied een parkeerterrein. Voorts liggen rondom de kantoorpanden infrastructurele voorzieningen. Een luchtfoto van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. De ligging van het plangebied

Het plangebied wordt aan alle zijden ingeklemd tussen bestaande infrastructuur en bebouwing. Ten westen van de locatie begint de woningbouw van het dorp Wognum en direct ten zuiden hiervan staan de kantoorclusters van het Gemeentehuis. Het plangebied wordt middels een rotonde in de Nieuweweg ontsloten. Het plangebied ligt in het verlengde van een kantoorlocatie ten zuiden van de Wijzend, aan de Dick Ketlaan.

Omgeving

De locatie ligt vrij besloten in zijn omgeving. Aan de westkant staan het woonzorgcomplex Leekerweide, de woningen aan de Grietje Slagterlaan en aan de overkant van de A7 staat de bedrijfsbebouwing op het bedrijventerrein Overspoor. Hierdoor grenst het gebied niet direct aan open landschap.

Wel kan onderscheid worden gemaakt in een meer gesloten, kleinschalig gebied ten westen van de locatie (woonbebouwing van Wognum) en een wat grootschaliger en ruimer gebied aan de oostzijde van de A7.

Het aangrenzende woonzorgcomplex Leekerweide, dat bestaat uit overwegend woningbouw in één en twee lagen, al dan niet afgedekt met een kap, wordt door een brede, parkachtige waterpartij met enkele eilanden van de Nieuweweg gescheiden. Deze zone is kenmerkend voor dit deel van het gebied en vormt aanleiding om op deze aanwezige kwaliteiten binnen het plan aan te sluiten.

2. 2. Gewenste situatie

Bebouwing

Het initiatief bestaat uit het bouwen van twee kantoorclusters, waarvan er één inmiddels al gerealiseerd is. Met kantoorclusters wordt bedoeld: een verzameling (losse) kantoren die samen één geheel (een cluster) vormen en waarin meerdere bedrijven gehuisvest kunnen zijn. De kantoorclusters kunnen, al naar gelang de behoefte, zowel door één bedrijf als door meerdere dienstverlenende bedrijven in gebruik worden genomen. De panden zijn dan ook zodanig opgebouwd, dat ze flexibel zijn in te delen en kan worden ingespeeld op de geldende en eventueel wijzigende marktomstandigheden.

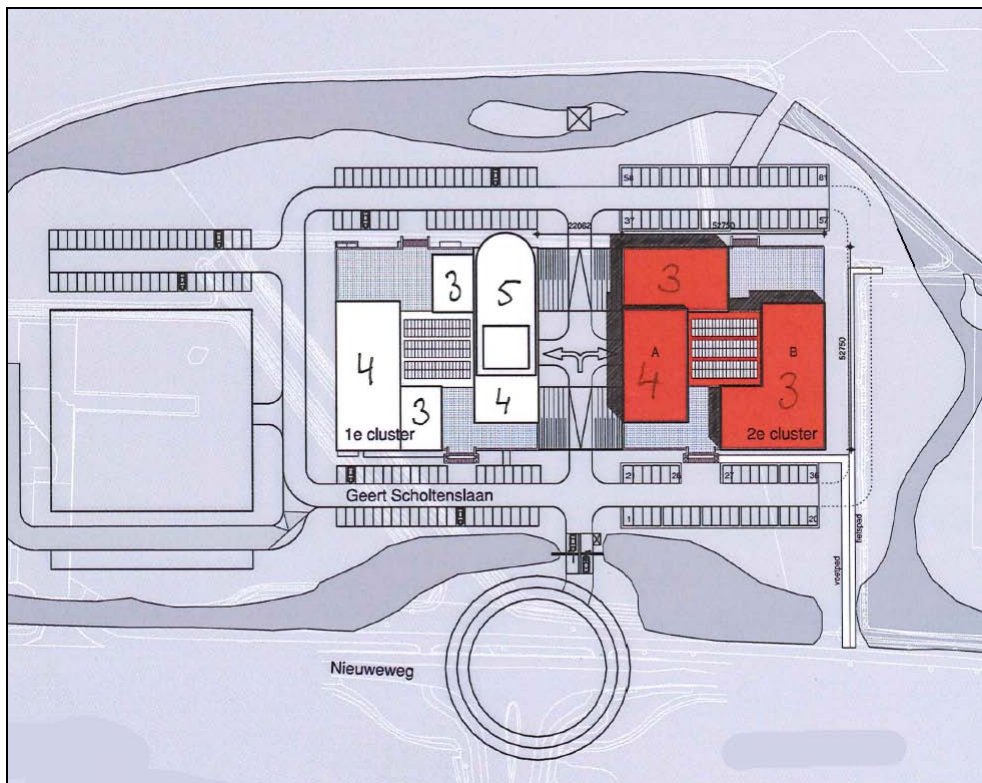
Zoals reeds in hoofdstuk 1 genoemd, bestaat de planvorming uit drie fases, waarbij rekening gehouden wordt met de huidige functies en eigendomssituaties. Dit bestemmingsplan biedt een regeling voor de eerste fase van het plan en omvat 2 kantoorclusters met een gezamenlijk bruto vloeroppervlak van circa 14.500 m². In figuur 5 is de situatietekening van de kantoorclusters opgenomen. Cluster 1 is al gerealiseerd. Cluster 2 wordt nog gebouwd. Zowel tussen de losliggende gebouwen onderling als binnen een gebouw zijn diverse hoogtes aanwezig. Het aantal bouwlagen van het gehele plan varieert van 3 tot 5 lagen. Op het noordelijke kantoorcluster is bovenop de vijfde verdieping een hoogteaccent aanwezig met een diameter van circa 16,20 meter met daarnaast nog een stijgpunt. Deze ruimte zal dienstdoen als vergaderruimte. Op dit hoogteaccent zal een luchtspie met lichtpunt worden aangebracht.

Naast parkeren op de begane grond vindt een groot deel van het parkeren plaats onder de kantoorclusters. Deze parkeerkelders steken voor een gedeelte boven het maaiveld uit.

Er wordt gebruik gemaakt van een basismodule met een maatsysteem waarin de maatvoering van het parkeren en kantoren op elkaar zijn afgestemd. Dit heeft geresulteerd in een modulemaat van 7,20 - 1,80 - 7,20 meter (= totaal 16,20 meter), die de meest economische oplossing biedt voor het realiseren van een kantoorcluster met kamers aan weerszijden van een middengang. Deze modulomaat biedt tevens de mogelijkheid om de gebouwen op een flexibele wijze op te zetten.

De opeenvolgende fasen kunnen op basis van dit maatsysteem verschillend worden uitgewerkt en al naar gelang de behoefte flexibel worden ingevuld.

De verschillende gebouwdelen van de clusters zijn georiënteerd rondom een patio, die als binnentuin of pleinachtige ruimte, zowel overdekt als open, kan worden uitgewerkt. De entrees en deze gezamenlijke binnenruimten liggen op de half verdiepte parkeergarages en zijn het domein van de voetganger (genodigden).



Figuur 4. Situatietekening van de twee kantoorclusters (met aantal bouwlagen)

Infrastructuur

De kantoorlocatie heeft een goede ontsluiting op de rotonde in de Nieuweweg. De infrastructuurle voorzieningen rondom het noordelijke kantoorpand zijn al gerealiseerd. Deze worden uitgebreid rondom het de realiseren zuidelijke kantoorpanden. De verkeersroutes binnen het plangebied zijn ook aangegeven in figuur 4.

Parkeren

In de kantoren zullen zich zowel dienstverlenende als niet dienstverlenende kantoren vestigen. In overeenstemming met hetgeen wordt geadviseerd in de ASVV1, is een minimale parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo aangehouden. In de eerste fase zal ongeveer 14.500 m² bvo worden gerealiseerd, wat betekent dat er circa 392 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Een groot deel van het parkeren is, zoals reeds genoemd, onder de kantoorclusters gesitueerd. Per cluster is ruimte voor circa 90 parkeerplaatsen onder het gebouw.

Het overige deel van het parkeren zal op maaiveld worden opgelost en op een goede manier in het groen worden ingepast.

Groen

Als afscheiding zal tussen de A7 en het plangebied een groenzone van 50 meter worden vrijgehouden. Aan deze zijde van het gebied wordt ingespeeld op de schaal van het landschap, waar groene taluds, water en natuurlijke oevers het beeld bepalen. Aan de zijde van de Nieuweweg staan de kantoren in een park van gecultiveerde grasvelden met bomen en waterpartijen. De patio's, open of overdekt, zorgen voor een beschutte plek in een duidelijk bij de bebouwing horende inrichting als binnentuin.

Om de relatie tussen het dorp Wognum en de omgeving in stand te houden, is ervoor gekozen de bebouwing in afzonderlijke, min of meer compacte bouwmassa's vorm te geven, met daartussen open, groene stroken. Hierdoor ontstaan zichtlijnen vanuit de bebouwde kom op het omringende gebied en wordt eveneens wandvorming vanaf de A7 voorkomen. Deze open zichtassen verbinden tevens de drie hier bovenbeschreven groene sferen. Door een zorgvuldige inrichting wordt de gebruikers een aantrekkelijk gebied van hoge kwaliteit geboden, dat tijdens pauzes uitnodigt voor een wandelingetje.

Water

Onlangs zijn binnen het plangebied grote waterpartijen gerealiseerd. Met name ten westen van de locatie hebben de sloten en oevers een ecologische inrichting. Op deze wijze is voldoende waterberging ten behoeve van de te realiseren verharding binnen het plangebied aanwezig. Hiermee is ook invulling gegeven aan de compensatieverplichting bij toename van het verhard oppervlak. Paragraaf 4.6 gaat hier nader op in.

Grondbalans en hoogte

Het streven naar een gesloten grondbalans zal voor de eerste fase niet haalbaar zijn. Er zal gewerkt worden vanuit een modus tussen gebruik op de locatie en het afvoeren van grond. Het peil zal op 0,90m +NAP komen te liggen (dit is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer c.q. de bovenkant van de half verdiepte parkeerkelder). Het wegmidden van de Nieuweweg heeft ter plaatse van het plangebied een peil van 0,40m -NAP. Het kantoorcluster komt hiermee op een plint te liggen. De vijfde bouwlaag heeft een maximale hoogte van 19 meter boven peil. Het genoemde peil- en hoogtematen komen overeen met de locatie van het gemeentehuis aan de Dick Ketlaan.

Warmte-koude-opslag

De kantoorpanden maken gebruik van warmte-koude-opslag (WKO). Dit is een methode om warmte of koude op te slaan in de bodem, om de gebouwen zo te verwarmen of te koelen. Hiervoor worden op twee locaties in het plangebied buizen in de grond geboord met daarbij een pompvoorziening.

2. 3. Inpassing

2.3.1. Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied ligt ten westen van de kern Wognum en maakt deel uit van een lange strook tussen de A7 en de Nieuweweg. Het zuidelijke deel van deze strook is reeds met kantoorclusters bebouwd (Dick Ketlaan). Het plangebied ligt als een zichtlocatie vlak langs de snelweg en is via de afrit Wognum zeer goed bereikbaar per auto. De locatie zal een regionale uitstraling krijgen en voorzien in de behoefte aan kantoren en dienstverlenende bedrijven uit de regio. De hoogte van de voorgestelde kantoren varieert van 3 tot 5 lagen met op één van de gebouwen een hoogteaccent bovenop de vijfde laag. Enkele delen van de kantoorclusters zijn beduidend hoger dan de omliggende woonbebouwing. De drie kantoorclusters liggen echter op ruim 100 meter afstand van de bestaande woonbebouwing, waardoor er geen schaduw hinder wordt veroorzaakt. Tevens zijn de woningen en het woonzorgcomplex Leekerweide door brede groenstroken met veel bomen en bossages van de Nieuweweg en het plan gescheiden, waardoor ook geen sprake is van het schenden van de privacy door inkijk vanaf de kantoorclusters. De reeds gerealiseerde kantoorclusters aan de Dick Ketlaan hebben op enkele plekken ook een hoogte van 5 bouwlagen, waar dit plan goed op aansluit.

Het bouwplan scheidt het bestaande dorp van de snelweg. Dit heeft tevens tot gevolg dat de geluidsbelasting op het achtergelegen gebied verminderd. Dit is een gunstige ontwikkeling.

De kantoorclusters zullen in een groene parkachtige omgeving worden geplaatst omgeven door glooiende sloten en waterpartijen, deels met natuurlijke oevers. Hiermee wordt de reeds aanwezige kenmerkende inrichting van brede parkachtige waterpartijen met eilanden rondom het aangrenzende woonzorgcomplex Leekerweide doorgezet.

Het parkeren ten behoeve van de kantoren, zal geheel binnen de planlocatie plaatsvinden, waardoor er geen hinder voor de omgeving ontstaat. Het grootste deel van het parkeren vindt bovendien plaats onder de kantoorclusters, zodat er voldoende ruimte overblijft om de buitenruimte de bovengenoemde groene inrichting te geven. Er zal door de aanleg van de kantoorclusters meer verkeer gebruik maken van de Nieuweweg. Met name ter plaatse van de Verlengde Kerkweg en zal de verkeersdruk toenemen.

Om de verkeerssituatie overzichtelijk en veilig te maken, is reeds in 2008 de rotonde aangelegd. Tevens zal het langzame verkeer gescheiden worden van het autoverkeer. Het bouwplan zal geen hinder veroorzaken op de omgeving en sluit goed aan bij de reeds gebouwde kantoren langs de A7.

2.3.2. Beeldkwaliteit

Bij de ontwikkeling van de locatie zijn in hoofdlijnen dezelfde uitgangspunten gehanteerd als die van een reeds gerealiseerde kantorenlocatie direct ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Wijzend.

Enkele overeenkomstige uitgangspunten zijn:

- de wijze waarop de transparantie van het plan door middel van groene open doorzichten is bewerkstelligd;
- de naar het midden toe oplopende bouwhoogte tot 19 meter boven peil;
- een gefaseerde aanpak van de ontwikkeling;
- eenheid in materialisering en detaillering op de locatie.

Een impressie van de twee kantoorclusters is in figuren 5 en 6 weergegeven. Tussen de afzonderlijke kantoorblokken zijn doorzichten aanwezig. Door de verlaagde ligging van de entrees naar de garages tussen de bebouwingsclusters wordt de openheid van het doorzicht gegarandeerd.



Figuur 5. Impressie van de gebouwen vanaf de Nieuweweg



Figuur 6. Impressie van de gebouwen van de A7

Massaopbouw en hoogte

De bebouwing binnen de kantoorclusters varieert in hoogte van 3 tot 5 kantoorlagen, met een maximale hoogte van 19 meter boven peil. Het aantal lagen loopt vanuit het midden zowel naar de noord- als naar de zuidzijde af van drie naar twee en één bouwlaag. Hierdoor wordt een natuurlijke aansluiting op de directe omgeving verkregen. De verschillende clusters zijn opgebouwd uit kleinere eenheden. Hierdoor ontstaat binnen de clusters differentiatie in grootte en vorm waardoor binnen de eenheid van het totaal de bebouwing een geleding krijgt en tegelijkertijd dynamiek uitstraalt. De clusters staan op een half verdiept liggende parkeerkelder, die een plint vormt onder de gebouwen van maximaal 1,30 meter hoog. De onderbouw bindt de delen van de diverse clusters samen tot een samenhangend sculpturaal geheel.

Maatsysteem

Voor het grondvlak waarop de kantoorclusters staan, is gekozen voor een maat van 52,2x52,2m, hetgeen tevens de maat van de parkeergarage is (exclusief geveldiktes). Als bebouwingspercentage van dit grondvlak is uitgegaan van maximaal 75%. Met bebouwing aan de randen ontstaat in het midden een open ruimte of patio van circa 19x19m.

Het grondvlak biedt mogelijkheden voor verschillen in maatvoering waardoor bijvoorbeeld langwerpige of vierkante gebouwen kunnen ontstaan. Naast deze variatie is tegelijkertijd sprake van verwantschap omdat gewerkt wordt vanuit dezelfde modulomaat.

Door de kantoorclusters op te bouwen uit zelfstandige eenheden kan goed op de vraag in de markt naar verschillen in omvang en oppervlakte worden ingespeeld. Tegelijkertijd ontstaat hierdoor een open structuur van de invulling, waardoor vanuit de patio en de kantoren interessante doorzichten ontstaan. De diverse openingen bieden afwisselende zon- en licht situaties in de atria en op de binnengevels van de kantoorpanden. In het plan is de mogelijkheid opgenomen de atria af te dekken met een glazen dak of scherm, waardoor de lichttoetreding van boven veilig gesteld is, terwijl tegelijkertijd een beschut klimaat kan worden gerealiseerd.

Vormgeving en materialisering

In het bouwplan wordt uitgegaan van een grote mate van eenheid in vormgeving en materialisering van de verschillende door de tijd heen te realiseren clusters en de respectievelijke bouwmassa's. Hierbij dient de compositie van het totaal als sculpturale eenheid steeds voorop te staan.

De volgende afspraken zijn hierbij van belang:

- eenheid in maatvoering vanuit het gehanteerde maatsysteem;
- naar het midden toe oplopende bouwhoogte (tot maximaal 5 lagen) met een eventueel hoogteaccent;
- afbouw in hoogte naar de randen toe tot 1 à 2 bouwlagen;
- complexere opbouw in het middengebied van de locatie (meer gesloten tegenover open beeld aan de randen);

- eenzelfde behandeling van de gevelvlakken en gevelindeling door de gehele sculptuur (versterking van sculpturale werking door toepassing van neggen bij raampartijen);
- eenzelfde materialisering en kleurstelling van de hoofdmassa's;
- afwijkende materialisering van toevoegingen aan de hoofdmassa's (erkers, dakopbouw en patioafdekking);
- terugliggende vierde en vijfde laag, daar waar dit de lichttoetreding in de patio's te gunste komt en de eenheid van het gevelbeeld versterkt;
- eenzelfde behandeling van toegangen, de omliggende ruimte en patio's.

De kantoren moeten plat worden afgedekt en dus niet te worden voorzien van een schuine kap. Op het middelste cluster is op de vijfde laag nog een accent aangebracht. Dit accent, in de vorm van een bijzondere ruimte, is hoofdzakelijk transparant vormgegeven (veel glas en een lichte constructie).

Het is wenselijk dat alle kantoorclusters één geheel gaan vormen, ondanks dat ze bestaan uit losse eenheden. Door middel van de juiste materiaaltoepassing kunnen de gebouwen zowel onderling één geheel zijn, als daarbinnen een eigen identiteit hebben. Dit is mogelijk door te kiezen voor een beperkt aantal materialen en kleuren.

Uitgegaan wordt van de volgende materialen:

- baksteen in een rode, oranje of bruine kleurstelling, circa 50% van het totale geveleppervlak (inclusief raampartijen);
- niet spiegelen glas in raampartijen, entree(s) en atrium;
- aluminium, staal en glas voor ondergeschikte elementen en toevoegingen (erkers, terugliggende dakopbouw, afdekking patio's);
- stucwerk of open glazen gevel in lichte tinten aan de naar de patio's gekeerde gevelvlakken van de gebouwen;
- kozijnen in gedekte, donkere kleuren (geen felle kleuren) terugliggend in het gevelvlak.

Het is nadrukkelijk van belang dat de eenmaal gekozen materialen en kleuren ook in de later te realiseren gebouwen worden toegepast. Hierdoor ontstaat tussen de gebouwen onderling eenzelfde karakteristiek, waardoor te zien is dat ze bij elkaar horen en één familie zijn.

Detallering

De kantoorclusters krijgen een zorgvuldig vormgegeven uitstraling. Dit betekent onder andere dat aandacht wordt besteed aan de detaillering van de gevel, raampartijen en entrees. Door de open- en geslotenheid van de gevel af te wisselen en aandacht te besteden aan de afwerking en details ontstaat een gedifferentieerd en verzorgd beeld.

Patio's

De patio's of atria zorgen voor een beschutte plek die wordt ingericht als binnentuin of plein met sierbomen en potten. Belangrijk is dat voldoende zonlicht de patio's binnenkomt, zodat een aangename sfeer ontstaat, waar het prettig verblijven is. De patio's mogen worden afgedekt met een transparante constructie.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de nota Ruimte (2006) is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling. De Nota Ruimte omvat geen specifieke uitgangspunten voor het plangebied.

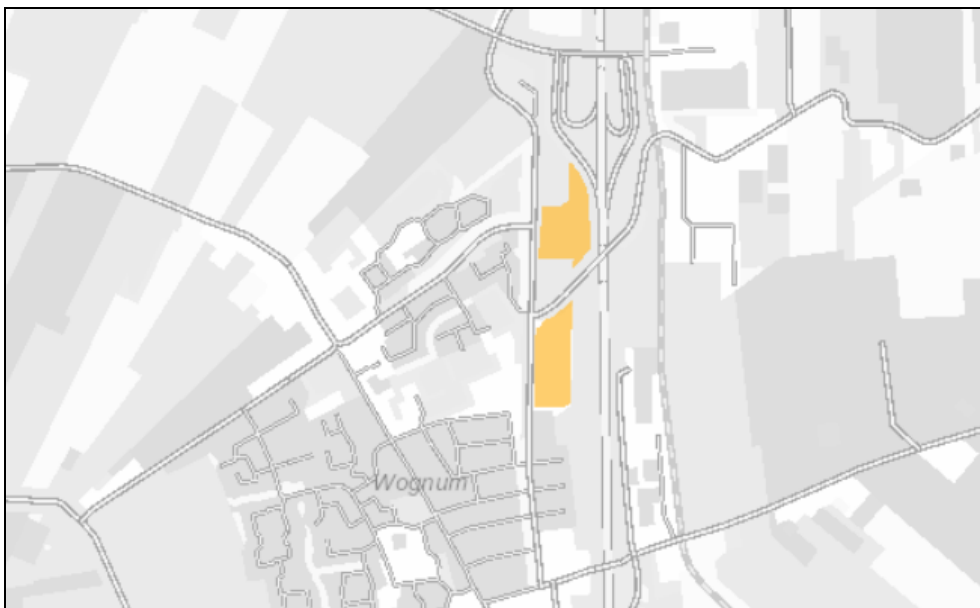
3. 2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Beide zijn per 1 november 2010 in werking getreden. De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie gaat in de Structuurvisie specifiek in op kantoorlocaties. In figuur 7 is te zien dat de provincie het plangebied als kantoorlocatie heeft aangewezen.

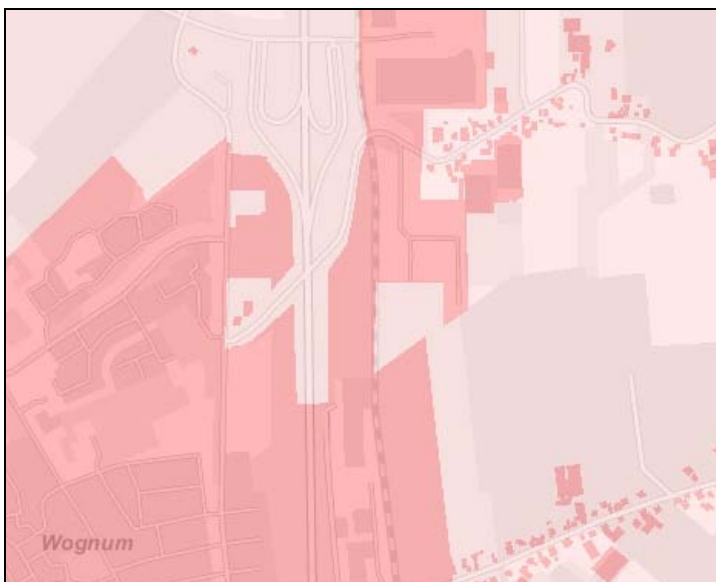
Het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland neemt sterk toe. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeercongestie te voorkomen. Hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een goede inpassing in, en vervlechting van kantoren met het stedelijk gebied is belangrijk.

In bestaand bebouwd gebied is menging van kantoorfuncties met stedelijke functies als wonen, recreëren, winkelen en cultuur belangrijk om monofunctionele, geïsoleerde werkgebieden te voorkomen.



Figuur 7. Structuurvisie 2040, vastgestelde of bestaande kantoorlocatie

In artikel 11 van de PRVS wordt aangegeven dat nieuwe kantoorlocaties zijn toegestaan binnen de als Bestaand Bebouwd Gebied aangeduide gebieden. Het plangebied ligt binnen Bestaand Bebouwd gebied (zie figuur 8).



Figuur 8. Provinciale Ruimtelijke Verordening, Bestaand Bebouwd Gebied Wognum

3.2.1. Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De rijksnota Belvédère was voor de Provincie Noord-Holland de aanleiding om een cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) op te stellen en komt voort uit de wens om verantwoord om te gaan met cultuurhistorische waarden bij alle nieuwe plannen op het gebied van infrastructuur, woningbouw, groengebieden en bedrijventerreinen. Archeologische, historische-, bouwkundige of historisch-geografische elementen en structuren die op de CHW-kaart voorkomen zijn door de provincie ingedeeld in 3 waarderingsniveaus:

- van waarde;
- van hoge waarde;
- van zeer hoge waarde.

Als een element of structuur op de kaart is opgenomen is daar altijd een grondig onderzoek aan vooraf gegaan, waarbij getoetst wordt aan specifiek voor dit doel vastgestelde criteria. Het gaat hierbij om kenmerkendheid, gaafheid, zeldzaamheid en samenhang. Het is de bedoeling dat de CHW-kaart een bron van inspiratie gaat vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwerpers en vormgevers, (landschaps)architecten en stedenbouwkundigen kunnen uitgedaagd worden het verleden in eigentijdse vorm te laten herleven, of historische processen door te trekken naar de toekomst. Een grote rol is weggelegd voor het rijk en de provincie. Zij stellen informatie beschikbaar en geven het belang van het CHW-project aan bij gemeenten en waterschappen. Van belang is verantwoord omgaan met cultuurhistorie en ruimtelijke plannen. In dit bestemmingsplan wordt hieraan een invulling gegeven.

3.2.2. Provinciaal Waterplan 2006-2010

In het Provinciaal Waterplan 2006-2010 'Bewust omgaan met Water' staat globaal beschreven wat de provincie samen met haar partners de komende vier jaar doet om ervoor te zorgen dat veilig achter de dijken kan worden gewoond, we geen natte voeten krijgen bij hevige regenbuien en dat de kwaliteit van het water voldoet aan de eisen die hieraan worden gesteld. Het waterplan is op 30 januari 2006 vastgesteld door Provinciale Staten. Het beschrijft de kaders voor waterbeheer in Noord-Holland. Binnen deze kaders gaan waterschappen en gemeenten maatregelen treffen ter bescherming tegen wateroverlast en het verbeteren van de waterkwaliteit. Het opstellen van een waterplan is een wettelijke taak van de provincie. Om de waterkwaliteit in Noord-Holland te verbeteren, worden in het waterplan stappen beschreven om aan de Europese kaderrichtlijn water (KRW) te voldoen. In de waterparagraaf wordt hier nader op ingegaan.

3. 3. Regionaal beleid

3.3.1. Waterbeheersplan 2010-2015

Op 14 oktober 2009 heeft het college van hoofdingelanden van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het nieuwe "Waterbeheersplan 2010–2015 - Van veilige dijken tot schoon water" vastgesteld. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

3. 4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie gemeente Medemblik

In het kader van de fusie met de gemeenten Wervershoof en Andijk is een gemeentelijke Structuurvisie opgesteld. Hierin wordt de visie van de gemeente Medemblik verwoord en wordt ingezoomd op kantoorlocaties in de gemeente Medemblik.

Wognum heeft door de ligging aan de snelweg A7 goede potenties voor het faciliteren van kantoren en/of kantoorlocaties. In de kantorenstrook langs de westzijde van de A7 is nog ruimte voor intensivering van de kantoorfunctie, naar verwachting voldoende capaciteit tot 2020. Er zijn zodoende voldoende mogelijkheden voor de verdere versterking / concentratie van de zakelijke dienstverlening. In figuur 9 is een fragment van de structuurvisiekaart opgenomen, waarop is te zien dat het plangebied is aangewezen als kantoorlocatie.



Figuur 9. Structuurvisiekaart

4. OMGEVINGSASPECTEN

Met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan dient te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4. 1. Geluid

Toetsingskader en beleid

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

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing

Ten behoeve van de nieuwbouwplannen is voor de locatie is akoestisch onderzoek ¹⁾ uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van geluidscontouren per bouwlaag, waarmee de geluidsbelasting op de gevels van de toekomstige kantoren is weergegeven. De resultaten van dit onderzoek zijn de volgende:

De geluidsbelasting op de geplande kantoren afkomstig van de A7 bedraagt maximaal 63 dB(A). De afstand van de kantasfalt van de A7 of de oprit tot de 65 dB(A)-contour bedraagt maximaal 50 meter. De geluidsbelastingen ten gevolge van de A7 vallen na bouw van de kantorenlocatie bij de bestaande woningen aan de G. Slagterlaan 5 dB lager uit dan in een autonome situatie zonder deze afscherming. Vanwege de Nieuweweg zijn de geluidsbelastingen marginaal hoger (tot 0,3 dB) vanwege de extra verkeersbewegingen en de reflectie in de kantoorclusters. De bouw van de kantorenlocatie heeft derhalve een akoestisch gunstig effect om de omliggende aangrenzende woonbebouwing. Door middel van aanvullende geluidwering is aangetoond dat voldaan wordt aan artikel 3.2 van het Bouwbesluit.

Conclusie

Een kantoorgebouw is geen geluidsgevoelige functie in het kader van de *Wet geluidhinder*. Wel moet voldaan worden aan het binnenniveau.

¹⁾ Akoestisch onderzoek kantorenlocatie A7, Wognum, dGmR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., 31 maart 2006.

De uitwendige scheidingsconstructie van de kantoorclusters is zodanig uitgevoerd dat een geluidsbelasting van 33 dB voor de binnenwaarde wordt gehaald. De bouw van de kantoren heeft op de geluidsbelasting op omliggende bebouwing een gunstig effect.

4. 2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Een woonwijk wordt aangemerkt als een milieugevoelige functie. Kantoren met of zonder dienstverlenende functie worden daarentegen aangemerkt als een functie die milieubelastend kan zijn. Afhankelijk van het type bedrijf dat zich in een kantoorpand vestigt, wordt in de Bedrijven en Milieuzonering als grootste afstand 10 tot 30 meter aangegeven. Dit wil zeggen dat indien de kantoren op minimaal 30 meter van de woningen zijn gesitueerd, deze geen overlast op de woningen veroorzaken. Andersom hebben de woningen ook geen beperkende invloed op de bedrijfsvoering van de kantoren.

De kantoorclusters liggen op minimaal 100 meter van het bestaande woonzorgcomplex Leekerweide en de bestaande woningen aan de Grietje Slagterlaan, dus er zijn geen beperkingen of belemmeringen aanwezig.

4. 3. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Om de luchtkwaliteit in het gebied te meten is er een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd ²⁾, waarbij het rekenmodel GEO-AIR, versie 1.2 is gebruikt. In het rapport wordt geconcludeerd dat:

Op basis van de berekeningen blijkt dat langs de A7 en langs de Nieuwe-weg ruim aan de normen van het Besluit Luchtkwaliteit wordt voldaan. Hiermee is de verkeersaantrekkende werking van de kantorenlocaties meegenomen. Een van de redenen dat aan de normen wordt voldaan zijn de relatief lage achtergrondconcentraties.

Voor de ontwikkeling van de kantoren bestaat geen belemmering vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4. 4. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)³⁾ en het groepsrisico (GR)⁴⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

²⁾ Onderzoek luchtkwaliteit Kantorenlocatie te Wognum, rapport V.2005.3122.01.R001, dGmR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., Drachten, 20 december 2005.

³⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁴⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Kantoorclusters die een groter bruto vloeroppervlak hebben dan 1.500 m² worden aangemerkt als kwetsbaar object. Bij het voorgestelde bouwplan is dat het geval.

Inrichtingen

Ten noorden van het plangebied is een LPG-tankstation aanwezig. Door de aanwezigheid van LPG en benzine is er een brand- en explosierisico. Dicht bij de bron is het risico het grootst en dit neemt af naarmate de afstand groter wordt. In het Bevi heeft de Nederlandse overheid vastgelegd welk risico acceptabel is bij een LPG-tankstation.

Om vast te kunnen stellen of de nieuwbouw van de kantoorclusters voldoet aan het externe veiligheidsbeleid, is een onderzoek uitgevoerd ⁵⁾. Voor de toekomstige situatie geldt voor de LPG-doorzet van het tankstation een toetsingsafstand van 110 meter. De twee kantoorclusters liggen buiten de toetsingsafstand van 110 meter, waardoor deze voldoen aan het Bevi. Zoals voorgeschreven in de Bevi moet ook het groepsrisico worden getoetst. Het groepsrisico is berekend voor de situatie die qua plaatsgebonden risico acceptabel is.

Rondom het LPG-vulpunt ligt een cirkel met een straal van 40 meter, waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn toegestaan. Dit levert voor de ontwikkelingen geen belemmeringen op. Ook ligt rondom het vulpunt een cirkel van 150 meter die als invloedsgebied wordt aangemerkt. Eén van de kantoorclusters ligt gedeeltelijk binnen deze zone. Uit het gevoerde onderzoek blijkt dat het groepsrisico binnen het invloedsgebied lager is dan de oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt aan de A7 en deze maakt deel uit van de route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Rijk heeft het ontwerp Basisnet Weg opgesteld (december 2008). De A7 is opgenomen in het ontwerp Basisnet Weg, maar heeft geen veiligheidszone en geen Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Dit betekent dat er geen zones langs de wegen zijn waarbinnen de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten niet mag plaats vinden.

⁵⁾ Toetsing nieuwbouw Scholtens Projecten aan het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Oranjewoud/SAVE, Deventer, december 2005.

Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk, maar aangezien er wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, moet voor bouwplannen wel nagegaan worden of de risico's aanvaardbaar zijn. Om de aanwezige risico's in beeld te brengen is een onderzoek ⁶⁾ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de kantoren ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de weg liggen. Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling een toename van het groepsrisico tot gevolg heeft. Wel blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied die gevolgen hebben voor de gewenste ontwikkeling.

Risicoverantwoording

Zoals genoemd dient het groepsrisico verantwoord te worden. Voor het groepsrisico bestaan geen wettelijke normen. De genoemde oriënterende waarden voor het groepsrisico zijn als ijkpunt vastgesteld. Met betrekking tot de acceptatie van dit groepsrisico rust er op het bevoegd gezag een verantwoordelijkheidsplicht. Bij de beantwoording van deze verantwoordingsplicht, dient het bevoegd gezag ten minste aandacht te besteden aan risicoreducerende maatregelen, aan zelfredzaamheid van kantoormedewerkers en de bereikbaarheid van de kantoorclusters in geval van een calamiteit op het tankstation.

Het doel van de verantwoordingsplicht is om naast de omvang van het groepsrisico en de verhouding tot die oriënterende waarde, discussie te laten plaats vinden over de veiligheid van de bron, de interactie met de omgeving, de capaciteiten van de hulpverlening en de mogelijkheid tot zelfredzaamheid. Een afweging op basis van deze aspecten biedt de basis voor de invulling van de verantwoordingsplicht.

De gemeente heeft in een besluit inzake de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico besloten een vrijstelling te verlenen voor de gewenste ontwikkeling.

4. 5. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

⁶⁾ Externe veiligheidsberekening A7 ten behoeve nieuwbouw kantoren Scholten, Oranjewoud/SAVE, Deventer, december 2006.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ⁷⁾. Hierin is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse vastgelegd. In dit verkennende onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De gestelde hypothese, dat er ter plaatse van de onderzoekslocatie geen verontreiniging wordt verwacht, is grotendeels bevestigd. Er zijn in het grondwater enkele lichte verhogingen aangetoond die kunnen worden toegeschreven aan natuurlijke omstandigheden. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Er zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen voor de nieuwe bestemming. Slib uit de sloten kan binnen het plangebied worden verwerkt.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er derhalve geen belemmeringen om het bouwplan te realiseren.

4. 6. Water

Toetsingskader en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gevolgen voor de waterhuishouding

De ontwikkelingen in het plangebied hebben een forse toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Dit heeft een versnelde afvoer van hemelwater vanuit het plangebied tot gevolg. Om dit te compenseren geldt als uitgangspunt dat binnen het plangebied extra waterberging wordt gerealiseerd. Deze waterberging is reeds gerealiseerd in de vorm van de waterpartijen rondom de kantoorpanden.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgevoerd op deze waterberging, met als voorwaarde dat niet uitlogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij de verlening van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

⁷⁾ Verkennend bodemonderzoek kantorenlocatie A7 te Wognum, Grondslag BV, 29 september 2005.

De bestaande waterlopen, die van belang zijn voor de waterhuishouding of de ruimtelijke kwaliteit, worden in het bestemmingsplan bestemd tot "Water". Wanneer zich in het plangebied toch enige ontwikkeling voor zal doen, dan zal het voornamelijk gaan om relatief ondergeschikte uitbreidingen van een bedrijf. Dergelijke beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zullen geen veranderingen voor de waterhuishouding met zich mee brengen.

Watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Tussen de projectontwikkelaar en het Hoogheemraadschap is meerdere malen overleg geweest (middels brief d.d. 18 oktober 2005 en overleg d.d. 24 april 2006) over het plan en de invulling hiervan voor wat betreft oppervlaktewater. Een en ander is hieronder samengevat.

Door de bouw van de kantoren en de bijbehorende infrastructuur zal het oppervlak aan verharding behoorlijk toenemen. Door deze toename zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein, waardoor de waterhuishoudkundige situatie zal verslechteren. Hiervoor zijn reeds compenserende maatregelen uitgevoerd.

Waterkwantiteit

Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren is het peilvlak uitgebreid. Uitgaande van de op dat moment bekende gegevens zal in de nieuwe situatie ten opzichte van de verharding 17,61% aan wateroppervlak moeten worden toegevoegd aan het reeds aanwezige wateroppervlak in het gebied. Dit wateroppervlak kan op verschillende locaties binnen het peilvlak worden gerealiseerd. Hierbij dienen gedempte sloten één op één gecompenseerd te worden. Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen wil het hoogheemraadschap graag nog overleggen.

Binnen het plangebied bevinden zich momenteel twee oppervlaktewaterpeilen (-1,33/-1,53 m NAP en -1,83 m NAP). Voor het totale plan heerst de voorkeur één waterpeil te realiseren. Vanuit het oogpunt van waterbeheer is dit mogelijk. In verband met mogelijk aantasting van de aanwezige drooglegging van de wegfundering van de Nieuweweg, problematiek rond de ondergrondse tanks van het tankstation en de voorziende waterproblematiek bij toepassing van de parkeerkelders, is besloten om het waterpeil niet te verhogen, maar het peil van -1,83m NAP te handhaven en door te voeren in het hele gebied.

Riolering

De afvoer van afvalwater (DWA) vanuit het plangebied vindt plaats op een riooldrukemaal bij de entree van het plangebied. Hemelwater wordt afgekoppeld op de waterpartijen binnen het plangebied.

4. 7. Ecologie

Toetsingskader en beleid

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

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Wel liggen er nabij Wognum een aantal weidevogelleefgebieden (groene vlakken) en een aantal ecologische verbindingszones (blauwe lijnen). Zie onderstaande figuren. De ligging van deze gebieden hebben geen consequenties voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.



Figuur 10. Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, ligging weidevoelgebied en ecologische verbindingzones nabij Wognum



Figuur 11. Natura 2000-gebied IJsselmeer

Het voortbestaan van specifieke habitattypen en soorten, zoals opgenomen in de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), wordt met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden gegarandeerd.

Het IJsselmeer is in dit kader aangewezen als Natura 2000-gebied. De grens van dit gebied ligt echter op enige afstand van het plangebied. Gelet op de afstanden van het plangebied tot deze gebieden en het conserverende karakter van het plan zijn er geen negatieve gevolgen voor de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur (PEHS) en het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Voor de locatie is een natuurtoets uitgevoerd ⁸⁾ naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Het rapport beschrijft de natuurlijke gesteldheid van het terrein en toetst deze aan de *Flora- en faunawet*. Daarnaast is een algemene toetsing aan de *Flora- en faunawet* van toepassing, omdat deze wet bescherming biedt aan diverse algemenere soorten van onze inheemse flora en fauna.

Het onderzoek concludeert het volgende:

- *In het onderzoeksgebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen. Zekerheid hieromtrent kon niet worden verkregen omdat in september onderzoek is verricht en voor de mogelijk te verwachten Rugstreeppad het voorjaar de beste inventarisatietijd is. Vervolgonderzoek in het veld naar het voorkomen van de Rugstreeppad wordt aangeraden.*
- *De in het onderzoeksgebied aanwezige graslanden zijn eenvormig en soortenarm van karakter en vertegenwoordigen een beperkte natuurwaarde. Afgezien van een incidentele waarneming van de Haas zijn er geen soorten aangetroffen die een algemene bescherming genieten conform de Flora- en faunawet.*
- *De sloten en slootoevers in het plangebied kennen een hogere biodiversiteit dan de graslanden. Er zijn een aantal algemeen beschermende soorten conform de Flora- en Faunawet aangetroffen: Zwanebloem, Kleine watersalamander, Groene kikker (Middelste Groene kikker of Meerkikker). De Zwanebloem is beperkt in haar voorkomen tot een sloot in het centraal zuidelijke deel van het plangebied. De amfibieën komen in alle sloten voor. Voor de hier genoemde soorten geldt een "lichte toetsing" conform de Flora- en faunawet.*
- *Het plangebied kent een lage broedvogeldichtheid die zich concentreert in en bij de sloten. Knobbelzwaan en Meerkoet komen vrijwel zeker lokaal broedend voor. Kleine karkiet en/of Rietgors komen mogelijk op een enkele plaats in de dichtere rietkragen als broedvogel voor. Alle inheemse vogels zijn beschermd conform de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt een zwaardere toetsing. Naar verwachting zal het uitvoeren van de bouwactiviteiten (bouwvoorbereiding en start bouw in gebied) buiten het broedseizoen ervoor zorgen dat er geen schade wordt toegebracht aan broedende vogels.*

⁸⁾ Natuurtoets kantorenlocatie Wognum 2005, Ecologisch adviesbureau B. Kruijsen, Santpoort-Noord, 12 oktober 2005.

Hierbij speelt ook een belangrijke rol, dat het broedgebied (sloot en slootoevers) door de bouw niet zal worden aangetast en in de toekomst het kantorencomplex het duurzaam broeden van genoemde soorten niet in de weg zal staan.

- De aanleg van het kantorencomplex zal de natuurwaarden niet hinderen dankzij het feit dat het slotenstelsel grotendeels gehandhaafd blijft en van een ecologische inrichting zal worden voorzien.*
- Het is wenselijk een aantal mitigerende maatregelen toe te passen. Hiertoe behoren het behoud van de Zwanenbloempopulatie door verplaatsing ervan naar de te handhaven slootoevers. Voorts het toepassen van ecologische inrichtings- en beheersmaatregelen en het bevorderen van de waterkwaliteit in het resterende groene gebied na aanleg van het kantorencomplex*

Naar aanleiding van de natuurtoets is een vervolgonderzoek⁹⁾ uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

In de zuidwestelijk gelegen sloot komt een kleine populatie van de beschermde soort Zwanenbloem voor. Dit is een kleine aanvulling op de al eerder aangetroffen deelpopulatie in het zuidelijke deel van het gebied. Er zijn geen Rugstreeppadden in het gebied aangetroffen. Met enige zekerheid kan gesteld worden dat er in het terrein geen duurzame populatie van de soort voorkomt. Hoogstens is een enkel zwervend exemplaar af en toe te verwachten. De conclusies uit het natuurrapport uit 2005 behoeven anders dan een kleine aanvulling op het voorkomen van de Zwanenbloem geen aanpassing en blijven ook na het vervolgonderzoek in 2006 ongewijzigd van toepassing.

Conclusie voor het project

Zoals uit de natuurtoets is gebleken kan het kantorencomplex worden gerealiseerd, indien bovenstaande maatregelen in acht worden genomen.

4. 8. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op de Indicatieve kaart voor Archeologische Waarden (IKAW) is het plangebied aangegeven als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische sporen.

⁹⁾ Vervolg natuuronderzoek bouwlocatie te Wognum 2006, Ecologisch adviesbureau B. Kruijsen, Santpoort-Noord, 2006.

Om de eventuele archeologische sporen in het gebied in kaart te brengen en de kwaliteit ervan te bepalen, is een inventariserend archeologisch veldonderzoek ¹⁰⁾ uitgevoerd.

In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De bodem in het plangebied bestaat volgens de bodemkaart uit een leek-/woudeerdgrond. Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn in het verleden geen meldingen van archeologische vondsten of terreinen gedaan aan het CMA (Centraal Monumenten Archief) of CAA (Centraal Archeologisch Archief) van de ROB (Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek). Op een afstand van 300 meter van de onderzochte percelen verwijderd, zijn scherven aardewerk uit de (late) Middeleeuwen gemeld. Op ongeveer een kilometer afstand zijn voornamelijk bronstijdvondsten gedaan in een vegetatielaag. Het terrein bevindt zich volgens de IKAW in een gebied met middelhoge trefkans. Het bodemprofiel bestaat uit zeer zandige klei- of kleiige zandlagen. In de helft van de boringen is een dunne veenlaag (vegetatielaag) waargenomen. In deze laag zijn echter geen archeologische indicatoren gevonden. Aardewerk, al dan niet Middeleeuws of laat-middeleeuws, is in de bovenlagen of aan het oppervlak niet aangetroffen.

Op basis van de hierboven genoemde resultaten wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van onverstoorde archeologische grondsporen niet is uit te sluiten. Er zijn zowel in het verleden als bij dit onderzoek echter geen cultuurlagen of determineerbare archeologische artefacten waargenomen binnen de onderzochte locatie zelf of de directe omgeving ervan. Op basis van de huidige staat van kennis wordt geconcludeerd dat beperkende, c.q. beschermende maatregelen niet wetenschappelijk te verdedigen zijn. Archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische vondsten worden gedaan, moeten deze, volgens de Monumentenwet gemeld worden bij de gemeente.

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling.

¹⁰⁾ Wognum, A7 (NH), Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, De Steekproef, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, Zuidhoorn, 29 november 2005.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de komende jaren voor de ruimtelijke en functionele gewenste situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten; ook uit deze aspecten blijkt een aantal randvoorwaarden naar voren te komen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en in beeld op een verbeelding. Verbeelding en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden. De SVBP - welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2008. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

5. 2. De regels

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut.

Naast de bestemmingsomschrijving zijn in de regels “bouwregels”, regels voor “omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden” en “gebruiksregels” opgenomen.

In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte van gebouwen en bouwwerken en maximale bebouwingspercentages. De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels) dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Beschrijving van de bestemmingen

Kantoor

De kantoren en bijbehorende voorzieningen, zoals het fietsenhok in het plangebied hebben de bestemming “Kantoor” gekregen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Omdat de atriums ook onder de gebouwen vallen, is hiervoor geen specifieke regeling opgenomen. Om te voorkomen dat de bouwvlakken worden volgebouwd met kantoren, is het totale bruto vloeroppervlak beperkt tot maximaal 14.500 m² in de twee bouwvlakken. De maximale bouwhoogte bedraagt 19 meter. De warmte-koude opslagsystemen zijn mogelijk gemaakt binnen de aanduiding “nuts-voorziening”. Rondom deze systemen ligt een zone van 35 meter waarbinnen interferentie tussen verschillende systemen moet worden voorkomen. Deze zone is aangeduid als “milieuzone - wko”.

Rondom het vulpunt van het noordelijk gelegen lpg-station ligt een zone van 40 meter waarbinnen de vestiging van kwetsbare objecten tegen wordt gegaan. Deze zone is aangeduid als “veiligheidszone - lpg”.

Verkeer

Openbare verkeersvoorzieningen worden geregeld binnen de bestemming “Verkeer”.

Water

De waterpartijen binnen het plangebied zijn specifiek bestemd als “Water”, omdat deze van belang zijn voor de waterberging binnen het plangebied.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan zal op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende overheidsinstanties worden toegestuurd. Ook wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. De procedure toont de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De voorbereidingskosten en de kosten voor het realiseren van het bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte komen volledig voor rekening en risico van de projectontwikkelaar. Na realisatie blijft het hele terrein, met uitzondering van de rotonde, in beheer van de projectontwikkelaar.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De ontwikkeling in het plangebied wordt aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hiervoor geldt in principe de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. Alle kosten zijn op grond van een, met de ontwikkelaar gesloten overeenkomst, voor de ontwikkelaar.

===