

**BESTEMMINGSPLAN NIEUWMARKT 8
ZWAAGDIJK-OOST**

**BESTEMMINGSPLAN NIEUWMARKT 8
ZWAAGDIJK-OOST**

CODE 1199159 / 04-03-14

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Locatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
2. PLANBESCHRIJVING	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	3
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
3. BELEIDSKADER	7
3. 1. Provinciaal beleid	7
3. 2. Regionaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
4. OMGEVINGSASPECTEN	9
4. 1. Milieu	9
4. 2. Water	11
4. 3. Ecologie	12
4. 4. Archeologie en Cultuurhistorie	13
4. 5. Luchtkwaliteit	15
4. 6. Externe veiligheid	16
5. JURIDISCHE PLANOPZET	17
5. 1. Algemeen	17
5. 2. De regels	17
5. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen	18
6. UITVOERBAARHEID	19
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	19
6. 3. Grondexploitatie	19
7. INSpraak EN OVERLEG	20

BIJLAGEN

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek, 13 juni 2013
Bijlage 2	Uitgangspuntennotitie watertoets, 22 april 2013
Bijlage 3	Quickscan archeologie, 14 augustus 2013
Bijlage 4	Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein WFO/ABC bij Zwaagdijk-Oost is het bedrijf Hessing Groente gevestigd. Op de locatie wordt groente verwerkt tot panklare producten. Het bedrijf is voornemens uit te breiden in oostelijke richting. Ter plaatse van een parkeerterrein en een bedrijfswoning/kantoor worden nieuwe bedrijfsruimten aan de bestaande bebouwing aangebouwd. Aan de noordzijde hiervan worden verhardingen ten behoeve van laden en lossen aangelegd en een nieuwe entreesituatie met portiersloge, schuifpoorten en fietsenstalling gerealiseerd. Eveneens wordt een pompemaal ten behoeve van de riolering gebouwd. De ontwikkelingen kunnen niet op basis van het geldende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

De gemeente Medemblik wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling door onderhavig bestemmingsplan op te stellen. Daarbij wordt het volledige terrein van Hessing Groente meegenomen.

1. 2. Locatie

Het plangebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein, ten zuiden van de Marktweg en ten westen van de Tolweg. Het betreft het perceel Nieuwmarkt 8 te Zwaagdijk. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

De locatie is geregeld in het bestemmingsplan *Bedrijventerreinen* (vastgesteld 4 juli 2013). De geprojecteerde bebouwing en verhardingen zijn op grond van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Ook het plangebied is in dit bestemmingsplan opgenomen. Het heeft hierin de bestemming 'Bedrijventerrein', met de aanduiding 'bedrijven tot en met milieucategorie 4.2'. De meest oostelijk gelegen strook is onder de bestemming 'Groen' gebracht. De voorgestelde uitbreiding valt gedeeltelijk buiten het bouwvlak en binnen de bestemming 'Groen'. De ontwikkeling is daardoor ook op basis van het bestemmingsplan *Bedrijventerreinen* niet mogelijk.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats aan de zuidoostelijke rand van het bedrijventerrein WFO/ABC. Dit bedrijventerrein is bestemd voor zware bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4.2. Er is een diversiteit aan bedrijven aanwezig, waaronder een loon- en verhuurbedrijf, een voedselverwerkingsbedrijf (uiencentrale) en een toeleverancier direct rondom het projectgebied.

Het bedrijventerrein ligt tussen twee doorgaande wegen, namelijk de Markerwaardweg (N240) en de Tolweg. De Marktweg vormt een verbinding tussen deze twee wegen binnen het bedrijventerrein. Het onderhavige bedrijf is direct ontsloten op deze weg.

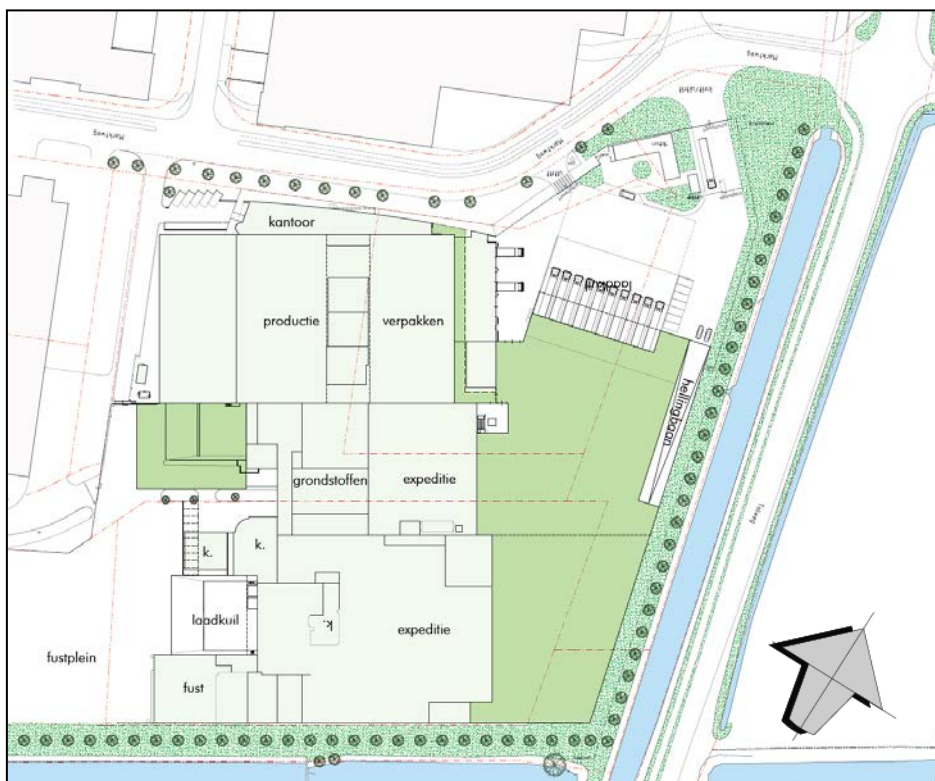
Op het onderhavige perceel is een groenteverwerkingsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf is begin jaren '90 op de locatie gevestigd en is gefaseerd richting het noorden uitgebreid. Ten oosten van de bedrijfsbebouwing is een parkeerterrein aanwezig. Ten zuiden hiervan staat een bedrijfswoning. Deze zijde van het perceel ligt verder braak. Aan de westzijde van de bedrijfsbebouwing vindt laden en lossen en opslag plaats. Langs de zuid- en oostzijde van het bedrijf liggen watergangen. Een aanzicht op de locatie vanaf de Tolweg is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht op het projectgebied vanaf de Tolweg

2. 2. Beschrijving initiatief

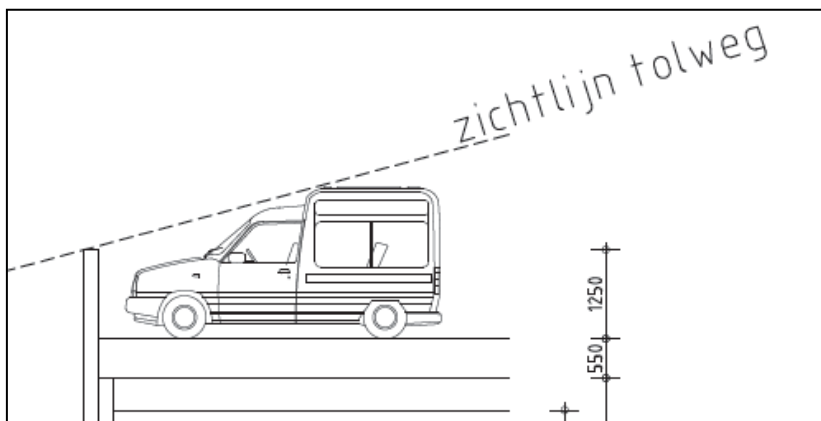
Het initiatief omvat de aanbouw van nieuwe bedrijfsruimten aan de oostzijde van het bedrijfsp perceel. De aanbouw volgt aan de oostzijde de perceelsgrens, zodat een efficiënte invulling van het perceel ontstaat. Ten noorden van de nieuwbouw worden nieuwe verhardingen en inritten aangelegd. Deze dienen vooral voor de logistiek van het laden en lossen van vrachtwagens en voor de ontsluiting van het nieuwe parkeerterrein, dat bovenop de nieuwbouw wordt voorzien. In de noord-oostelijke hoek van de nieuwe bebouwing wordt een hellingbaan gerealiseerd om dit parkeerterrein te bereiken. De voorgestelde inrichting van het bedrijfsp perceel is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Voorgestelde inrichting bedrijfsperceel

Langs de oostelijke rand van het bedrijfsperceel wordt een beplantingsstrook aangelegd. Deze sluit aan op de bestaande beplantingsstrook aan de zuidzijde van het perceel.

De bouwhoogte van de nieuwbouw sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing (maximaal 10 meter hoog). Ter plaatse van het parkeren wordt het dakvlak ten opzichte van de gevel verlaagd, zodat auto's buiten de zichtlijn vanaf de Tolweg wordt gebracht. Dit is geïllustreerd in figuur 4.



Figuur 4. Verlaagd parkeerterrein ten opzichte van de gevels

Ook de entreesituatie in de noordoostelijke hoek van het perceel wordt gewijzigd. Tegenover de Centrale Markt wordt hoofdentree aangelegd. Aan de westzijde van deze entree wordt een kleine portiersloge gebouwd. De bestaande hoofdentree wordt in noordoostelijke richting verschoven en zal een secundaire uitrit vormen. Tussen de beide aansluitingen wordt een fietsenstalling opgericht.

Rondom de nieuwe entreesituatie wordt een hekwerk gebouwd. Dit hekwerk sluit aan op de gebouwen en is ter plaatse van de in- en uitritten voorzien van een schuifpoort.

De meest noordelijke hoek van het perceel blijft onverhard. Hier wordt een (ondergronds) pompgemaal gerealiseerd. Dit gemaal dient ter versterking van het rioleringssysteem.

De inrichting van de entreesituatie is weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. Voorgestelde entreesituatie

2. 3. Ruimtelijke inpassing

De voorgestelde nieuwbouw wordt aansluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing op een bedrijfsterrein gerealiseerd. De nieuwbouw sluit qua hoogte en aanzicht aan op de bestaande bebouwing. Doordat het parkeren op de gebouwen achter de gevel plaatsvindt, verdwijnt het parkeerterrein uit het zicht. Hierdoor ontstaat een meer hoogwaardige beeldkwaliteit. De nieuwbouw is passend bij de aard en schaal van het terrein en de omgeving en is daardoor inpasbaar op de locatie.

Wel is de ligging van de bouwlocatie aan de rand van het bedrijventerrein van belang. Ten zuiden van de Marktweg wordt deze rand ingepast met een beplantingsstrook bestaande uit bomen. De zuidelijke rand van het terrein is reeds met bomen beplant. Als onderdeel van de uitbreiding wordt deze beplantingsstrook doorgetrokken langs de oostzijde van de nieuwbouw, tot de aansluiting met de Marktweg. Hierdoor ontstaat een sluitende landschappelijke inpassing en wordt het zicht op de bebouwing vanuit het landelijk gebied beperkt.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze ontwikkeling. Gezien de schaal van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

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

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

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

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

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

3. 2. Regionaal beleid

Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland

In 2007 is de Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland door de betrokken gemeenten vastgesteld en aangeboden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. De typen bedrijventerreinen die in West-Friesland (kunnen) worden aangeboden, zijn transport- en distributie, agribusiness, industrie, gemengd terrein,

bedrijfsparken en watergebonden bedrijvigheid.

Het bedrijventerrein WFO wordt gekenmerkt als gemengd bedrijvenpark, tevens bedoeld voor agribusiness. Hessing Groente valt onder deze categorie en is daarom goed passend op het bedrijventerrein WFO. Het uitbreiden van dit bedrijf is in overeenstemming met de *Regionale Visie Bedrijventerreinen West-Friesland*.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

De gemeente Medemblik heeft op 28 februari 2013 de *Structuurvisie 2012-2022 "Sterke kust en sterk achterland"* vastgesteld. Hierin wordt het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid.

Het uitbreiden van een bestaand bedrijf binnen een bestaand bedrijventerrein is in overeenstemming met het beleid zoals verwoord in de Structuurvisie.

Duurzaamheid

Het gemeentelijke beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. Duurzaamheid van een gebied of ontwikkeling wordt uitgedrukt in de thema's: Kwaliteit leefomgeving, Water, Energie, Mobiliteit, Natuur en Ecologie en Milieu (gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik materialen, duurzaam slopen en geluid en lucht).

Energieneutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energieneutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw. Ook bij renovaties leveren vergaande energiebesparingsmaatregelen belangrijke voordelen op. Gebouwen kunnen de concurrentie beter aan en de huisvestingskosten blijven betaalbaar voor de gebruiker.

Tenslotte is er in dit geval sprake van een duurzaam en meervoudig ruimtegebruik, doordat de parkeervoorzieningen bovenop de bebouwing zijn gesitueerd. Er is sprake van een intensief ruimtegebruik op een terrein dat daarvoor aangewezen is.

Tevens biedt dit mogelijkheden om een deel energievoorziening voor duurzame mobiliteit te realiseren, zoals een carport met zonnepanelen om direct elektrische voertuigen op te laden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt is dat in de beoogde situatie en tijdens de uitvoering van het project, een goede omgevingssituatie bestaat. Dit hoofdstuk geeft in relatie tot het initiatief een omschrijving van ieder omgevingsaspect.

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

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). Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen een rustige woonomgeving en een gemengd gebied.

Het bedrijventerrein en de omgeving hier rondom wordt gekenmerkt als een gemengd gebied. De activiteiten van het onderhavige bedrijf betreffen het distribueren en verwerken (wassen, snijden en mengen) van verse groenen. Aan een dergelijk bedrijf is geen SBI code toegekend. Het bedrijf heeft de meeste gelijkenis met een groentenconservenfabriek en een distributiecentrum. Dit zijn bedrijven uit respectievelijk milieucategorie 3.2 en 3.1. Een rioolgemaal (die nabij de entree wordt voorgesteld) betreft ook een inrichting uit milieucategorie 2. Hierbij gelden richtafstanden van 10 meter voor geluid en 30 meter voor geur. De dichtstbijzijnde woning van derden betreft een bedrijfswoning die op 60 meter ten zuiden van het plangebied ligt. Het rioolgemaal ligt gezien de afstand tot woningen van derden op ruime afstand van de bovengenoemde richtafstanden. De realisatie hiervan zal zodoende inpasbaar zijn op de locatie.

In het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerreinen is op basis van de VNG-brochure en de geldende planologische regeling een functiezonering aangebracht. In het vigerend bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Deze maximale milieucategorie is in dit bestemmingsplan overgenomen.

4.1.2. Wegverkeerslawai

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds.

Het project stelt geen nieuwe geluidsgevoelige functies voor. Een toets aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk.

4.1.3. Industrielawaai

In opdracht van Helsing Supervers BV in Zwaagdijk-Oost is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf (zie **bijlage 1**). Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen welke geluidniveaus als gevolg van de activiteiten van het bedrijf in de omgeving optreden. De geluidniveaus zijn berekend ter plaatse van woningen van meest nabij gelegen woningen van derden in de omgeving rondom de inrichting. Tevens is een beoordeling uitgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De berekende geluidniveaus voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de bestaande situatie bedrijfssituatie 2013, voldoen bij Veenackers 42 aan de grenswaarde van 50 dB(A) (etmaalwaarde). Bij Tolweg 15 worden in de nachtperiode de grenswaarden tot 6 dB overschreden. De oorzaak zijn de condensoren en enkele afzuigunits op het dak. Door de voortschrijdende ontwikkelingen bij het bedrijf, is op een bepaald moment het overzicht verloren welke maatregelen wel of niet waren gerealiseerd (dan wel ten dele) in relatie met de prognose uit 2007. Helsing Supervers BV is momenteel bezig om geluidreducerende voorzieningen te treffen, zoals geluiddempers op afblaasunits en het aftoeren van condensoren door middel van frequentieregelaars. Hiermee voldoet de bestaande situatie geheel aan de geluidnormen uit de vergunning.

De geluidbijdrage van de gewenste uitbreiding is minder dan 40 dB(A) in dag-, avond- en nachtperiode. De uitbreiding voldoet ruimschoots aan de richtwaarden voor een goede ruimtelijke ordening.

In de toekomstige situatie (bestaand + gewenste uitbreiding), wordt door het realiseren van de geluidreducerende maatregelen, aan de gestelde grenswaarden voor het Activiteitenbesluit voldaan. In deze situatie is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en is er geen belemmering de nieuwbouw te realiseren. De maximale geluidniveaus voldoen (ruimschoots) aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

4.1.4. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

De uitbreiding betreft een terrein dat nog niet in gebruik is geweest ten behoeve van bedrijvigheid. Voor de realisatie van het bedrijventerrein in de jaren '80/'90 was er sprake van agrarische grond. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Aangenomen wordt dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik (industrie).

Aangezien de te bouwen bedrijfsbebouwing verblijfsruimten voor mensen bevat, dient bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4. 2. Water

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Aspecten in deze ruimtelijke onderbouwing die van belang zijn voor de waterhuishouding zijn de afvoer van hemel- en afvalwater en ingrepen in watergangen.

Het project is bij het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Vanwege een grote toename aan verhard oppervlak en de ligging nabij een hoofdwatengang wordt de normale procedure voor de watertoets doorlopen. Hiervoor is een uitgangspuntennotitie watertoets gegenereerd. Deze is opgenomen in **bijlage 2**. Voor dit project zijn de volgende uitgangspunten van belang:

Waterberging

Als gevolg van het project worden geen sloten gedempt. Door een toename aan verharding binnen het plangebied wordt hemelwater wel versneld afgevoerd. Dit kan bij hevige regenval tot wateroverlast leiden. In de bestaande situatie ligt er ten oosten van de bedrijfsgebouwen, een oppervlakte van circa 8.000 m² aan verharding (terreinverharding en beperkt bebouwing). In de nieuwe situatie ligt er ten oosten van (bovengenoemde) bedrijfsgebouwen, een oppervlakte van circa 10.600 m² aan verharding (nieuwe bedrijfsbebouwing en terreinverharding). Er is dus sprake van een toename van 2.600 m² aan verhard oppervlak.

Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uit te breiden met 20% van de verhardingstoename. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,20 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingcapaciteit van 18,3 mm/dag, een drooglegging van 1,90 meter, een verbeterd gescheiden stelsel en grondsoort klei. Concreet dient er dus een toename van 520 m² aan wateroppervlak te worden opgenomen.

De benodigde waterberging als gevolg van de planontwikkeling dient in het bestemmingsplan te worden opgenomen en verankerd. Vanwege het intensieve ruimtegebruik van het terrein is het niet mogelijk/wenselijk om op het perceel te voorzien in deze compensatie. De benodigde watercompensatie zal gerealiseerd worden door de bestaande watengang aan de oostzijde met een meter te verbreden (circa 220 m²) en nabij de toekomstig aan te leggen rotonde in de groene wig een wigvormige waterpartij (circa 300 m²) aan te leggen. Dit is in de bestemming 'Groen' opgenomen. De kosten van het aanleggen van watercompensatie komen voor rekening van initiatiefnemer en worden verwerkt in de voor dit bestemmingsplan gesloten overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Waterkwaliteit

Verontreiniging van het oppervlaktewater, bijvoorbeeld als gevolg van afstromend hemelwater, dient te worden voorkomen. Bij de integrale beoordeling van lozingen spelen het rioleringsplan en het wettelijke kader (vergunnin-

gen/meldingen) een rol. De aanleg van natuurvriendelijke oevers is gezien de hoofdfunctie van het terrein niet aan de orde.

Beplanting

Wel zal op soortgelijke wijze als aan de zuidzijde van het plangebied een rij bomen worden voortgezet. Dit kan in bepaalde gevallen consequenties hebben voor de waterkwaliteit. Zo kan bladval in het water leiden tot overmatige voedselrijkdom in het water en een snelle aanwas van bagger. Bij een aanplant van bijvoorbeeld eiken kan dit leiden tot verlaging van de zuurgraad in het water, wat weer gevolgen heeft voor de aanwezige flora en fauna in en langs de watergangen.

Bij de uitwerking van het ontwerp en de praktische uitvoering van het plan zal hiermee zoveel mogelijk rekening worden gehouden.

Waterkeringen, wegen:

Niet van toepassing

Afvalwaterketen

De afvoer van afvalwater zal plaatsvinden op de bestaande rioleringsvoorzieningen die op het terrein liggen. Binnen het terrein wordt de afvoercapaciteit versterkt door de aanleg van het nieuwe pompemaal. Afvalwater wordt via dit maal aangeboden op het bestaande rioleringsysteem. Het uitgangspunt is dat dit systeem voldoende capaciteit heeft.

Ten aanzien van hemelwater: zie *waterberging* en *waterkwaliteit*.

Onderhoud nieuw oppervlaktewater

Langs de watergangen blijft een zone van 5 meter aan tenminste één zijde van de watergang vrij van obstakels, zodat deze rijdend kunnen worden onderhouden.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

Proces

Dit project is in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap toegezonden voor een wateradvies. Verwezen wordt naar hoofdstuk 7 in deze toelichting alsmede bijlage 4. Er bestaan geen waterhuishoudkundige bezwaren tegen dit bestemmingsplan.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermings-*

wet en soortenbescherming middels de *Flora- en faunawet*.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied dat in het kader van de *Natuurbeschermingswet* is beschermd. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruime afstand. Voorts maakt het plangebied geen deel uit van gebieden die provincie van belang acht voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De ontwikkeling vindt plaats op een bedrijventerrein. Het betreft het ontwikkelen van bedrijvigheid op een locatie die daarvoor is aangewezen. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan dan ook geen belemmeringen voor het project.

Soortenbescherming

De te ontwikkelen locatie betreft een deel van een bedrijfsperceel waarop geen opgaande beplantingen aanwezig zijn. Het grootste deel van het terrein is ingericht als parkeerterrein of wordt gebruikt voor logistieke doeleinden. De te slopen bedrijfswoning/kantoor is in 1992 gebouwd. Het is daarom niet aannemelijk dat deze geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen bevat, vanwege het ontbreken van holtes en ander invliegopeningen.

Er is binnen het plangebied dan ook geen sprake van mogelijk verlies van habitat-ten of verblijfplaatsen van beschermde soorten. Als gevolg van het project treden geen conflicten met de *Flora- en faunawet* op. Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

4. 4. Archeologie en Cultuurhistorie

4.4.1. Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Per 1 september 2007 zijn door het in werking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) de artikelen die over archeologie handelen, aangepast. Daarnaast zijn enkele artikelen van de Woningwet, Wet Milieubeheer en de Ontgrondingswet aangepast.

Door het in werking treden van de Wamz heeft Nederland het Verdrag van Valletta (1992, vaak aangeduid als Verdrag van Malta) gedeeltelijk geïmplementeerd. Dit verdrag heeft als doel de zorg voor het archeologisch erfgoed te versterken. Uitgangspunt daarbij is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de grond, in situ, bewaard worden (artikel 4 van het Verdrag) en wanneer dit niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder het archeologisch onderzoek (artikel 6). Nederland heeft deze uitgangspunten ook in haar beleid overgenomen.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische

waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.4.2. Archeologische waarden en verwachtingen

In de Monumentenwet 1988 en de herziening ervan in 2007 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg) wordt de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'.

Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m², maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken.

Archeologie West-Friesland heeft ten behoeve van de actualisatie van de bestemmingsplannen een beleidskaart Archeologie opgesteld (nog niet vastgesteld).

Het bestemmingsplan bedrijventerreinen Medemblik kent de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie 1 (gebied van zeer hoge archeologische waarde) voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering die dieper dan 40 cm.
- Waarde - Archeologie 2 (gebied van hoge archeologische waarde): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 100 m².
- Waarde - Archeologie 3 (onbebouwd gebied met hoge of middelhoge verwachting): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 500 m².
- Waarde - Archeologie 4 (bebouwd gebied met hoge of middelhoge verwachting waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel voor gebouwen en werken dieper dan 40 cm en groter dan 1.000 m².

Per dubbelbestemming gelden andere ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. In geval van overschrijding van de ondergrens is het aan te bevelen om eerst een archeologische quickscan te laten vervaardigen door Archeologie West-Friesland. Een quickscan is een kort document waarin de aanwezige of te verwachten archeologische waarden worden afgezet tegen de huidige situatie en de geplande ingrepen. Het advies is richtinggevend voor het soort onderzoek dat plaats dient te vinden. Het kan ook betekenen dat er geen archeologisch onderzoek hoeft

plaats te vinden.

Op 14 augustus 2013 heeft Archeologie West-Friesland een quickscan archeologie uitgevoerd om te kunnen bepalen of het gebied vrijgegeven kan worden met betrekking tot het aspect archeologie (zie **bijlage 3**). Uit deze quickscan blijkt dat Archeologie West-Friesland van mening is dat op basis van de reeds aanwezige bodemverstoringen in combinatie met de middelhoge tot lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is. De locatie wordt dan ook vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Indien men tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland (of 06-25272867 of 06-30468593). Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen. Een dergelijke toevalsvondst zal geen consequenties hebben voor tijd of geld in het project en zal de werkzaamheden niet onnodig belemmeren.

4.4.3. Cultuurhistorische waarden

Binnen het projectgebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. De locatie is ontwikkeld als bedrijventerrein en ingedeeld in bedrijfskavels. De bestaande structuren in de omgeving zijn hierbij leidend geweest. Dit project doet geen afbreuk aan deze structuren. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4. 5. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is de *Wet milieubeheer* van kracht. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. De *Wet milieubeheer* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2020) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van $19 \mu g/m^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $12 \mu g/m^3$. De normen voor beide stoffen ligt op $40 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015).

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse is dus zeer goed. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben potentieel een toename van de verkeersbewegingen in het gebied tot gevolg en kunnen daarmee een beperkt effect op de luchtkwaliteit hebben. Gezien de huidige luchtkwaliteit is zeker dat het project geen overschrijding van de normen tot gevolg heeft. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 6. Externe veiligheid

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

In het nieuwe bestemmingsplan *Bedrijventerreinen*, waarin ook het onderhavige bedrijf is geregeld, wordt uitgebreid ingegaan op de actuele externe veiligheidssituatie. In de omgeving van het plangebied komen een hogedruk aardgastransportleiding, een vervoersroute voor gevaarlijke stoffen en enkele risicovolle inrichtingen voor. Deze risicobronnen liggen op ruime afstand vanaf het plangebied. Het project vindt buiten de invloedsgebieden van deze bronnen plaats.

Bovendien is in het nieuwe bestemmingsplan geconcludeerd dat er sprake is van een relatief laag (groeps)risico. Het onderhavige bedrijf betreft geen risicovolle inrichting. Vanuit de externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor dit project.

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 2012), 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.

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 gege-

ven bestemming (algemene gebruiksregels).

5. 3. Beschrijvingen van de bestemmingen

- Bedrijf - Nutsvoorziening

Nutsvoorzieningen van enige omvang hebben een specifieke bestemming Bedrijf - Nutsvoorziening gekregen en zijn op de verbeelding weergegeven. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden, waarbij de maximale bouwhoogte op de verbeelding staat weergegeven.

- Bedrijventerrein

Binnen het plangebied is ervoor gekozen om te werken met één bestemming 'Bedrijventerrein', waarbij de maximaal toelaatbare milieucategorie nader wordt aangeduid. Bedrijfswoningen worden op het bedrijventerrein niet toegelaten. De maximaal toegestane milieucategorie bedraagt 4.2. Qua maximale bouwhoogte zijn de bestaande bouwrechten overgenomen (bouwhoogte maximaal tien meter). In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van het bouwen binnen het bouwvlak met een maximale bebouwingspercentage van 80% (met het beoogde bouwplan wordt 62% van het terrein bebouwd, uitgaande van een bouwvlak van circa 36.300 m² en een totaal beoogde bebouwing van circa 22.400 m²).

Detailhandel ten behoeve van een afzonderlijk afhaalpunt ten behoeve van e-commerce en onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening, is in dit bestemmingsplan bij recht toegestaan.

Detailhandel met een maximum oppervlakte van 1.500 m² is toegestaan mits deze gericht is op perifere detailhandel in de vorm van de traditionele PDV branches (als auto's, boten en caravans, woninginrichting, bouwmarkten en tuincentra). E-commerce is daarnaast bij recht toegestaan.

- Groen

Structurele groenelementen zoals weergegeven in hoofdstuk 3 zijn op de verbeelding weergegeven. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 meter bedragen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Nieuwmarkt 8 Zwaagdijk-Oost zal in het kader van de gemeentelijke Inspraakverordening zes weken ter inzage worden gelegd. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de eventueel ingediende Inspraakreacties.

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan zal op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende (overheids)instanties worden toegestuurd.

In het volgende hoofdstuk is een verslag opgenomen van de doorlopen inspraak- en overlegprocedure.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hier geen kosten aan verbonden. De kosten voor de uitvoering van het plan zijn voor het bedrijf. Die heeft de ontwikkeling in haar begroting opgenomen. De conclusie is dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor dit bestemmingsplan is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. De gemeente heeft geen kosten aan het voorliggende plan. Omdat via de overeenkomst het kostenverhaal anderszins verzekerd is en het stellen van eisen niet als noodzakelijk wordt geacht is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Derhalve zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan “Nieuwmarkt 8 Zwaagdijk-Oost” met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 20 september 2013 gedurende zes weken (tot en met 31 oktober 2013) ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling op het plan kunnen reageren. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het Overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd naar de betrokken instanties.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Wel zijn overlegreacties ontvangen van Provincie Noord-Holland, Gasunie, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en Milieudienst Westfriesland. Naast deze instanties zijn ook PWN, NUON, KPN, ZIGGO en GEOPS benaderd. Deze hebben niet gereageerd op het plan.

Hieronder volgt per overlegreactie een samenvatting, met de daarbij de gemeentelijke beantwoording. De overlegreacties zelf zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

1. Provincie Noord-Holland

Reactie:

De Provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot opmerkingen op het voorontwerp bestemmingsplan.

Beantwoording:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Gasunie

Reactie:

De Gasunie kan instemmen met het bestemmingsplan. Zij heeft het plan getoetst aan het externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor haar aardgas-transportleidingen en geeft in haar reactie aan dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde gasleiding van de Gasunie valt, waarmee vaststaat dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Beantwoording:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Reactie:

Het Hoogheemraadschap kan instemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, met inachtneming van een aantal aanvullingen c.q. nuances ten aanzien van de waterparagraaf. Met de initiatiefnemers van het plan zijn afspraken gemaakt over de realisatie van de benodigde watercompensatie.

Daarnaast geeft het een aantal aanbevelingen mee voor de praktische uitvoering van het plan.

Beantwoording:

De waterparagraaf in paragraaf 4.2 in de plantoelichting wordt aangevuld c.q. aangepast naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap. Daarnaast worden de aanbevelingen voor de uitvoering zoveel mogelijk ter harte genomen.

4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Reactie:

De veiligheidsregio concludeert dat er ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid en geeft daarmee impliciet aan in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan.

Zij attendeert er overigens op dat het bedrijf waarvoor dit bestemmingsplan wordt opgesteld, gebruik maakt van koelinstallaties, en dat ammoniakkoelinstallaties vanaf 200 kg moeten worden opgenomen in het risicoregister en vanaf 1.500 kg worden getoetst aan de veiligheidsafstanden in het Bevi/revi.

Beantwoording:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De opmerking ten aanzien van de koelinstallaties wordt ter harte genomen.

5. Milieudienst Westfriesland

Reactie:

De Milieudienst heeft de onderdelen duurzaamheid, bedrijven en milieuzonering, wegverkeerslawai, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

Ten aanzien van duurzaamheid en bedrijven en milieuzonering heeft zij een aantal aanpassingen voorgesteld.

Beantwoording:

Aangezien de reactie van de Milieudienst al was ontvangen voor de terinzagelegging van het voorontwerp bestemmingsplan, was deze al eerder meegenomen. De tekst van de plantoelichting was hier waar nodig al op aangepast.

===