

GEMEENTE MEDEMBLIK

TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN NIBBIXWOUD - OVERSPOOR 80



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Medemblik

Nibbixwoud - Overspoor 80

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0420.BPNIBOVERSPOOR80-ON01

projectnummer:

20190687

projectleider:

planstatus

datum:

05-06-2019

25-07-2019

31-10-2019

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	11
2.1	Bestaande situatie	11
2.2	Ruimtelijke en landschappelijke analyse	13
2.3	Nut en noodzaak uitbreiding	19
2.4	Voorgenomen initiatief	20
2.5	Ruimtelijke kwaliteitseis	21
Hoofdstuk 3	Beleidskader	23
3.1	Rijksbeleid	23
3.2	Provinciaal beleid	23
3.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	27
4.1	Milieuzonering	27
4.2	Ecologie	27
4.3	Geluid	29
4.4	Water	29
4.5	Bodem	30
4.6	Archeologie	31
4.7	Cultuurhistorie	32
4.8	Externe veiligheid	32
4.9	Luchtkwaliteit	32
4.10	Kabels, leidingen en zoneringen	33
4.11	Duurzaamheid	33
Hoofdstuk 5	Juridische vormgeving	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting op de bestemmingen	35
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Overspoor 80 te Nibbixwoud is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Het bedrijf is voornemens zijn bedrijfsvoering uit te breiden. Hiervoor dient het bestaande kassencomplex met circa 35.000 m² vergroot te worden. De beoogde uitbreiding vindt plaats aan de zuidzijde van de bestaande kassen.

Ten behoeve van een duurzame bedrijfsvoering wordt op dit moment een zonneboilerveld ten westen van de beoogde uitbreiding gerealiseerd.

De ontwikkeling kan niet plaatsvinden op basis van de huidige planologische regeling. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Medemblik staat welwillend tegenover de ontwikkeling. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Overspoor 80 te Nibbixwoud. Het bedrijf bevindt zich ten oosten van het bedrijventerrein Overspoor. De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven in figuur 1. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Wognum Sectie N, nummers 59, 814, 1085, 44, 878, 892, 1225. Oostenderweg



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

De bestaande bedrijfskavel van het glastuinbouwbedrijf is geregeld in het bestemmingsplan *Dorpskernen IV*, dat is vastgesteld op 29 september 2016. De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw 2'. De bebouwing is binnen deze bedrijfskavel vastgelegd door middel van een bouwvlak. Binnen de bestemming is een glastuinbouwbedrijf toegestaan.

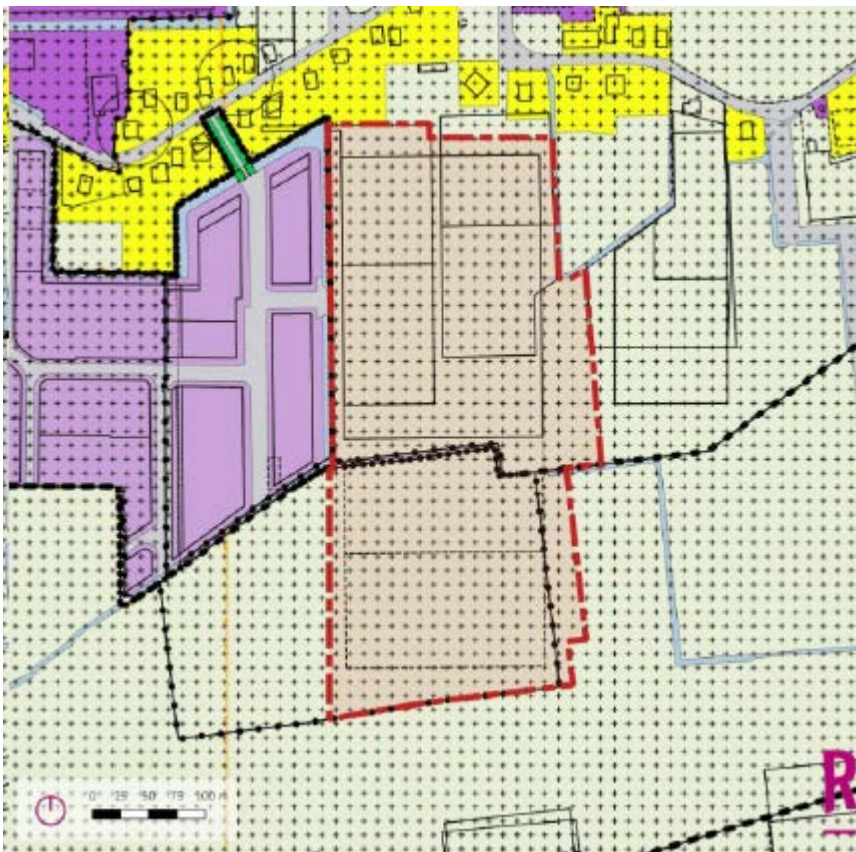
De beoogde uitbreiding van het bedrijf is gelegen in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 22 februari 2018. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Een glastuinbouwbedrijf is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast zijn de gronden niet voorzien van een bouwvlak. Bebouwing binnen dit gedeelte van het plangebied is dan ook niet toegestaan.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing. Hiermee worden eventueel voorkomende archeologische waarden beschermd. Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel

c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch toch te kunnen regelen, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 2. Uitsnede geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke en functionele inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in Hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. Wanneer deze van toepassing zijn, worden daarbij de uitgangspunten voor het bestemmingsplan genoemd. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen juridische regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Bestaande situatie

Ligging in de regio

Fruit- en bloemteelt vormt in West-Friesland een behoorlijk deel van de gebruiksfuncties in het buitengebied. De agribusiness is één van de economische motoren. De Westfriese agrarische sector in de regio is modern en innovatief en ontwikkelt zich in hoog tempo. In veel takken van de land- en tuinbouw vinden schaalvergroting, intensivering, automatisering en internationalisering plaats. Maar ook verduurzaming en innovatie horen bij de landbouw in Nederland.

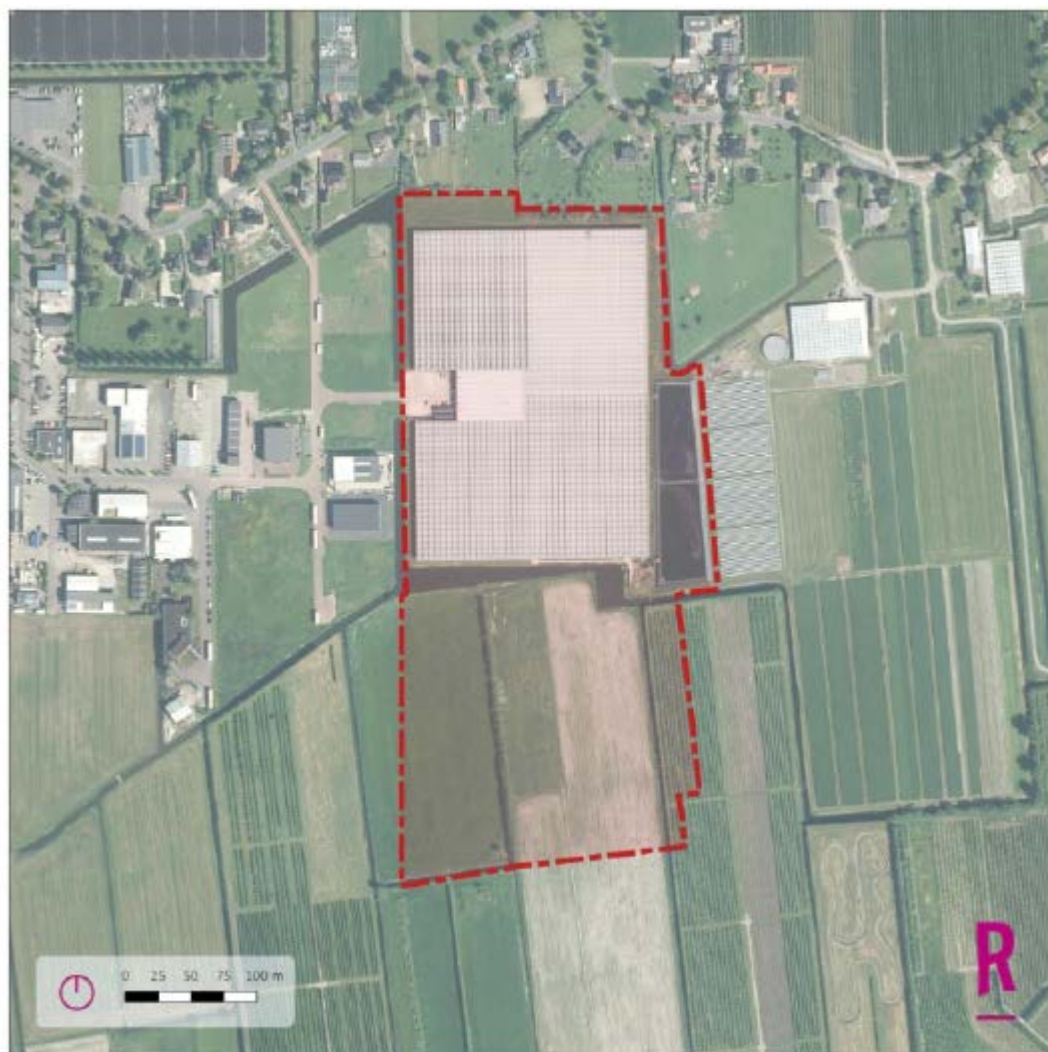
Ligging in de omgeving

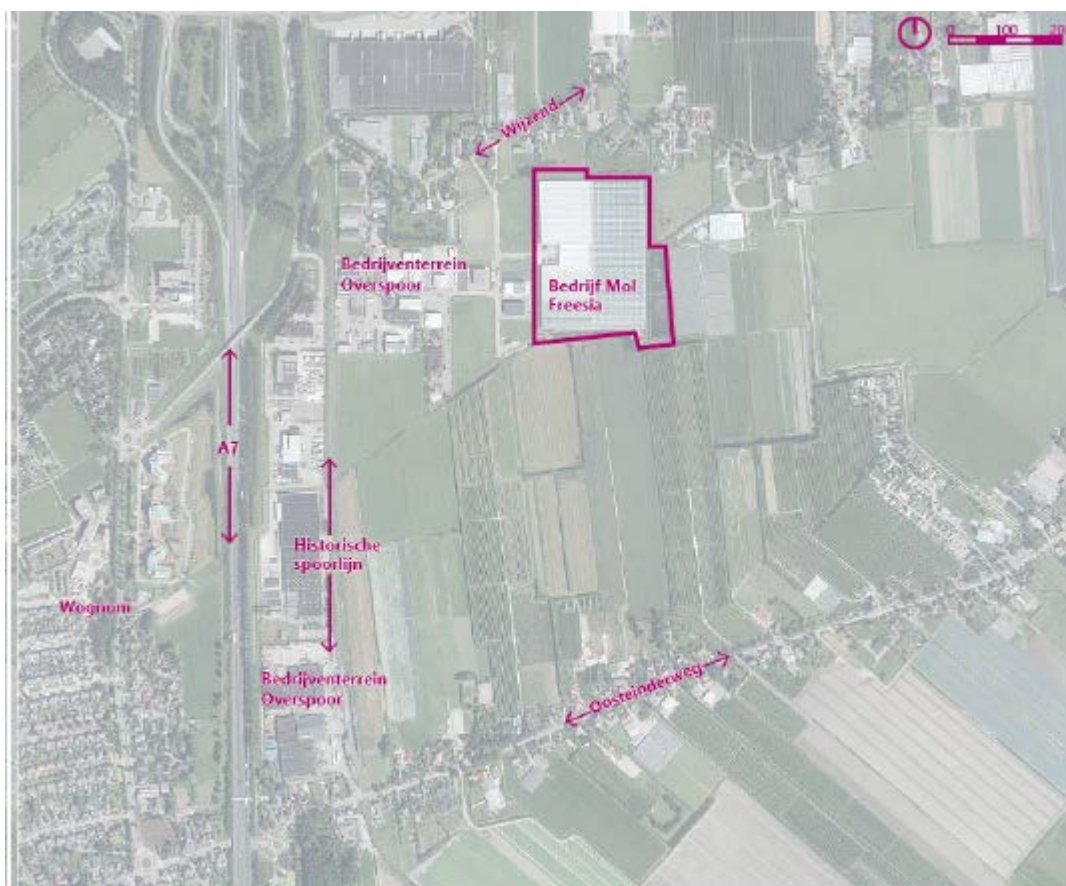
Het bedrijf van de initiatiefnemende partij ligt aan het bebouwingslint Wijzend, dat Wognum verbindt met Nibbixwoud. Het kassencomplex grenst aan het agrarische strokenlandschap tussen de bebouwingslinten Wijzend en de Oosteinderweg. Ten westen ligt het bedrijventerrein Overspoor, deels gelegen aan het lint Wijzend. Een ander deel van dit bedrijventerrein is opgespannen tussen de rijksweg A7 en een historische spoorlijn. Ten westen van de A7 ligt Wognum.

Huidige situatie plangebied

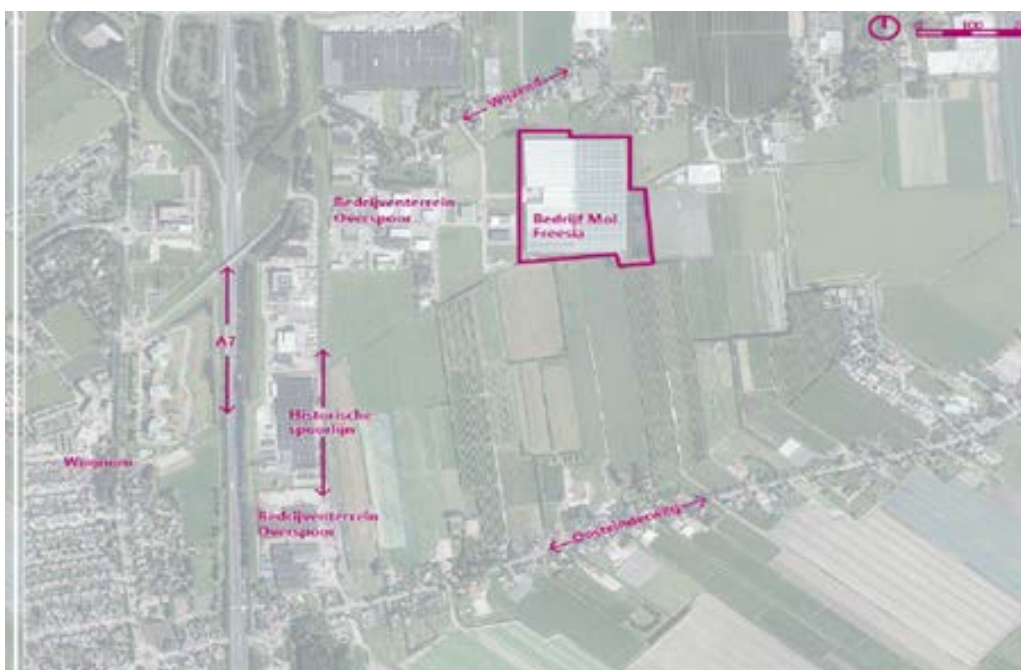
Op het perceel staat de bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen. De oppervlakte van de bebouwing bedraagt in de huidige situatie 40.000 m². De gronden van de uitbreiding bevindt zich op de gronden van het agrarische strokenlandschap middenin een fruit- en bloemteelt gebied. Hierbij vormen de sloten de begrenzingen tussen de agrarische percelen.

Figuur 3 en 4 geven een overzicht van de bestaande situatie weer.





Figuur 3 Huidige situatie plangebied



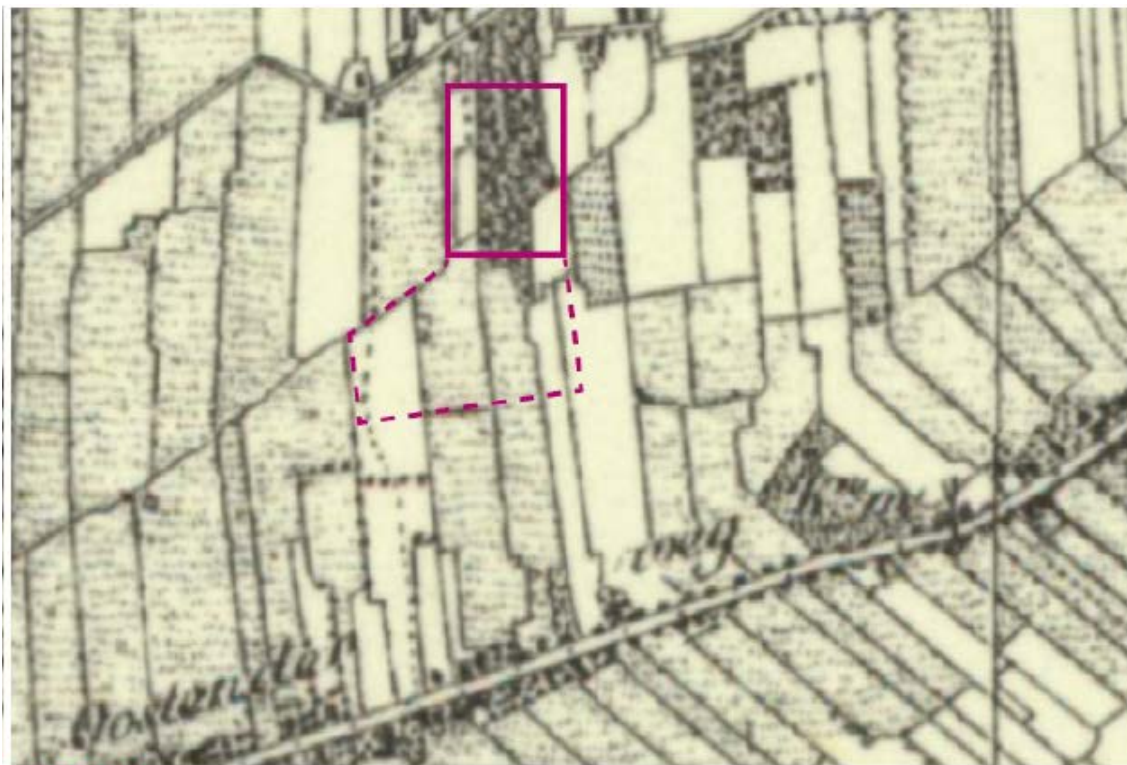
Figuur 4 Huidige situatie plangebied

2.2 Ruimtelijke en landschappelijke analyse

Cultuurhistorische analyse

Het plangebied is in 1870 een opvallend gegeven in het toenmalige landschap. Gelegen in het

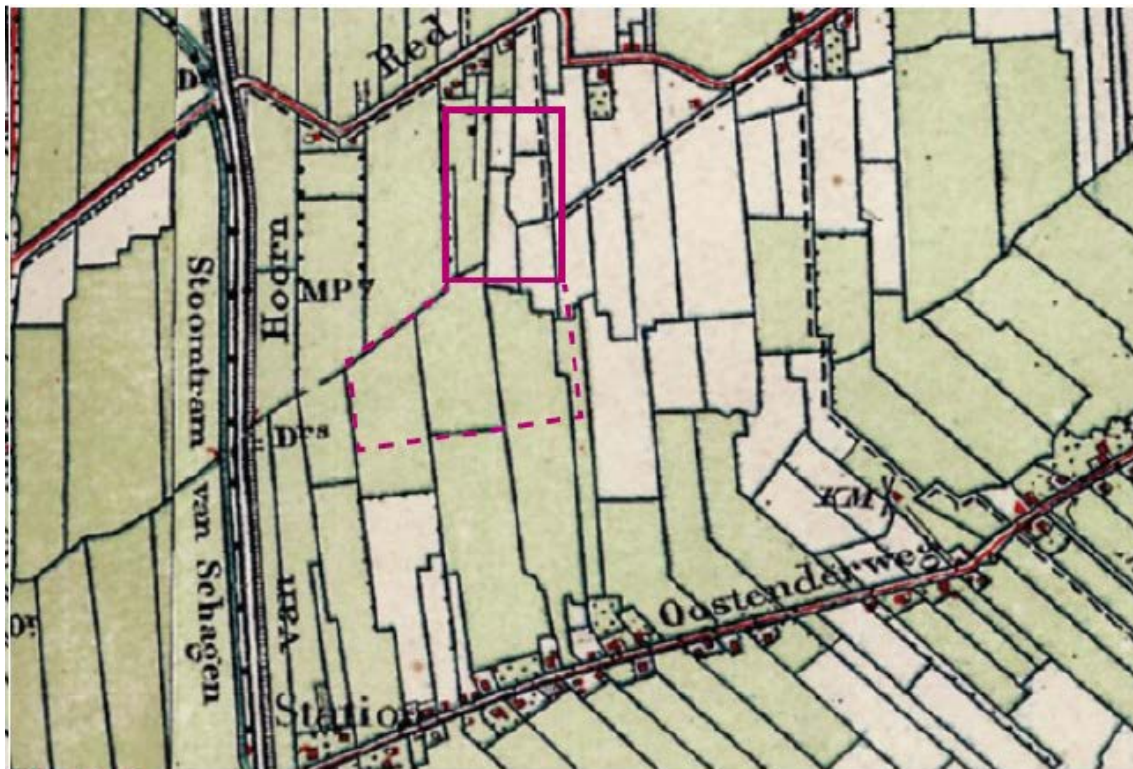
opstreckende verkavelingslandschap zien we op de kaarten dat de doorgaande wetering al onderbroken is. Deze verbijzondering suggereert dat in het plangebied een andere gebruiksvorm aanwezig is. Karakteristieken van het omliggende landschap zijn de open velden, de opstreckende verkaveling en de kleinschaliger bebouwingslinten.



1870

Figuur 5 Historische kaart 1870

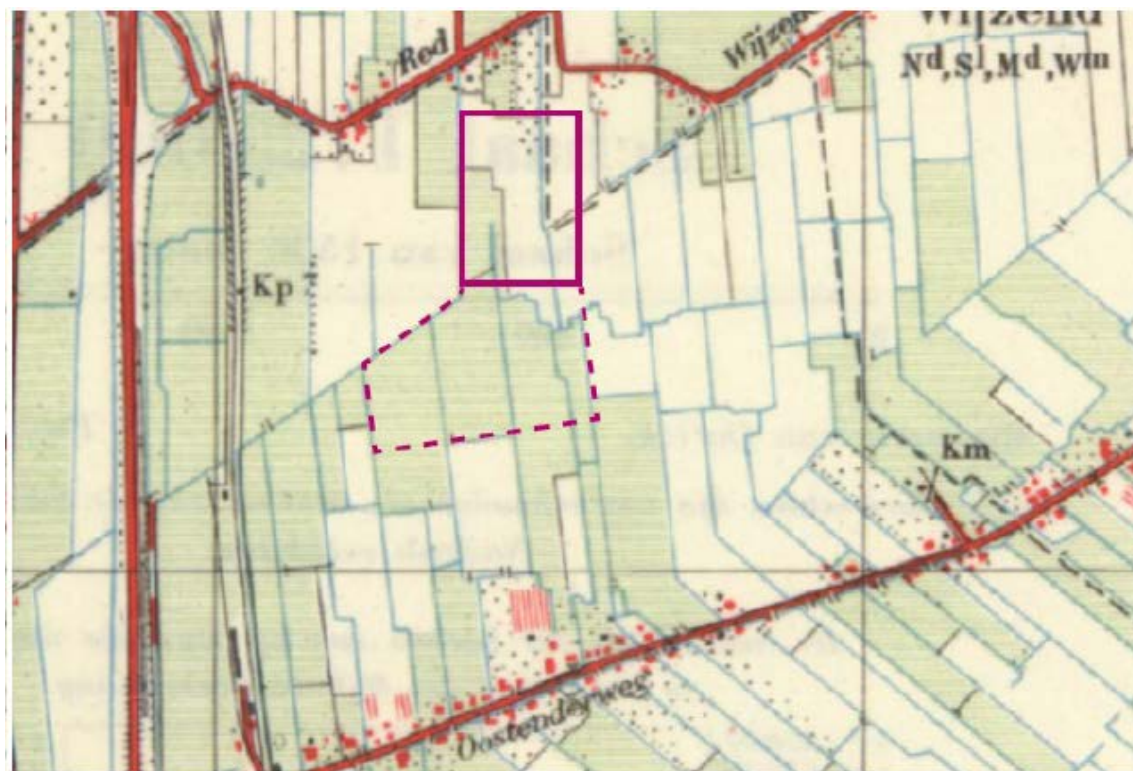
Op de kaart van 1900 is de onderbreking van de wetering nog steeds prominent aanwezig. De verkaveling rond en in het plangebied kent een opvallend verschil. De aanwezigheid van bebouwing doet vermoeden dat het plangebied iets hoger dan de omgeving ligt en dat er dus historische en landschappelijke aanleidingen zijn om hier te wonen en te werken.



1900

Figuur 6 Historische kaart 1900

De kaart van 1950 laat geen grote verschillen zien afgezien van het feit dat de verkaveling hier en daar wat vergroot en gesaneerd is. De komst van de rijksweg A7 is eveneens zichtbaar.



1950

Figuur 7 Historische kaart 1950

In 1975 zien we echter een grootschalig veranderd landschap door de verdere opkomst van de fruitteelt. Grote delen van het voormalige weidegebied worden nu gebruikt als boomgaard. Het eens weidse en open landschap is nu een besloten en halfopen landschap. In deze periode zien we ook hier en daar kassen in het landschap verschijnen die mede door de komst van goedkoop gas rendabel worden.



Figuur 8 Historische kaart 1975

In de huidige situatie zien we een half-open landschap wat nog steeds veel fruitteelt herbergt. Nieuw is de komst van een wijngaard maar ook de vergroting van de kassen en de bedrijvigheid rond de A7 zijn in belangrijke mate de beeldbepalers van het huidige landschap.

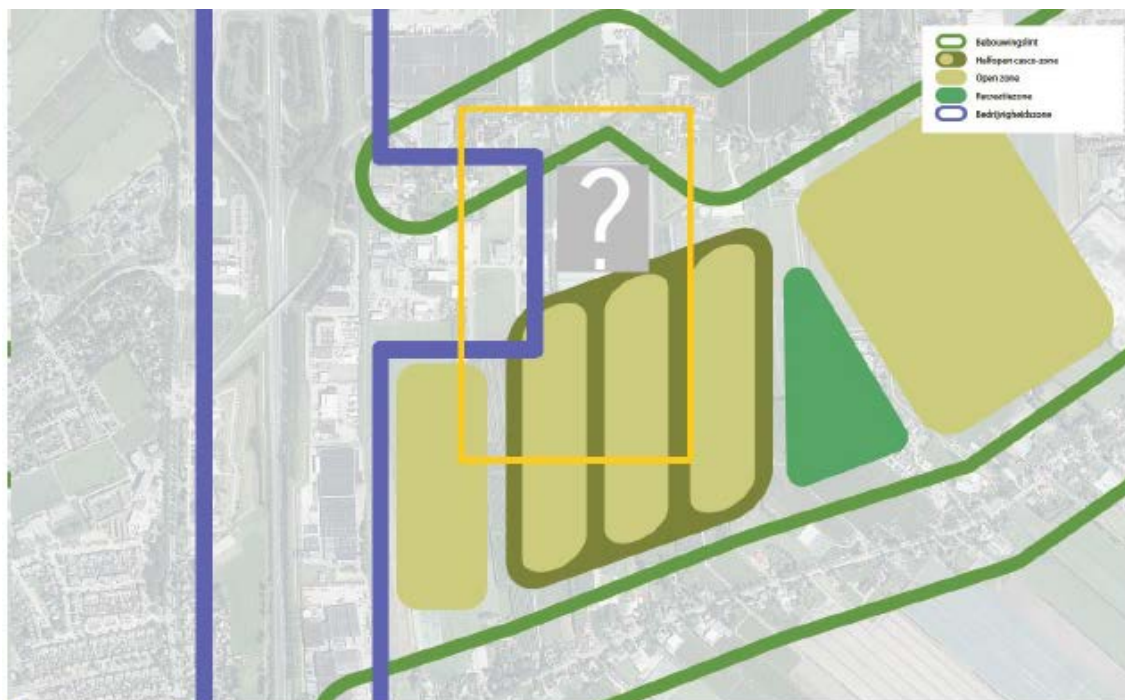
De omgeving van het plangebied wordt bepaald door lintstructuren die weinig doorzicht bieden op het achterliggende landschap, ten westen van het plangebied een bedrijventerrein en de aanwezigheid van recreatieve bebouwing en attracties. Door de verdichting op de infrastructurele aders rond het plangebied is het binnenste agrarische gebied een afgesloten ruimte geworden.



Figuur 9 *Huidige situatie plangebied*

Ruimtelijke analyse

De omgeving van het plangebied valt uiteen in een aantal duidelijk te onderscheiden zones. Van oudsher zijn dat de bebouwingslinten met daartussen een agrarische gebied. Dit is in de huidige situatie geen aaneengesloten open landschap. Naast onder andere veeteelt, boomkwekerijen en fruitteelt zijn er ook recreatieve functies aanwezig. Door de aard van het gebruik is het te beschouwen als een halfopen casco-landschap. Aan de westzijde is een zeer dicht bebouwde bedrijvenzone met infrastructurele aders aanwezig. De locatie van Mol Freesia is een wat onduidelijke plek in het landschap. Het ligt in feite op de overgang tussen het bebouwingslint en het half-open casco landschap, waarbij het eveneens grenst aan het bedrijventerrein. Qua functionaliteit sluit het weer goed aan op het agrarisch gebied aan de zuidzijde.



Figuur 10

Ruimtelijke analyse

Op onderstaand kaartbeeld is de zichtbaarheid van het plangebied vanuit de omgeving weergegeven. Het gebied is vanaf de openbare ruimte grotendeels afgeschermd door opgaande groenstructuren. Bebouwing en fruitteelt vormen visuele barrières die direct zicht op het plangebied ontnemen. Het belangrijkste zicht is te verkrijgen vanaf het bedrijventerrein Overspoor. In de nabije toekomst wordt dit bedrijventerrein verder bebouwd en vervalt deze zichtbaarheid grotendeels. Een groot deel van het gebied tussen Wijzend en de Oosteinderweg is door de visuele barrières en de interne structuur nauwelijks waarneembaar vanuit de openbare ruimte.



Figuur 11

Zichtbaarheid op plangebied

2.3 Nut en noodzaak uitbreiding

Mol Freesia is een moderne jaarrond freesiakwekerij. Op het bedrijf worden jaarlijks ca. 18.000.000 freesia's geproduceerd voor met name de Europese markt. Ongeveer 60% wordt door middel van vaste contracten verkocht aan supermarktketens, de overige 40% gaat langs de veilingklok.

De supermarktketens worden beleverd door Unicum Freesia. Dit is een afzetorganisatie van 12 freesiakwekers, waarvan Mol Freesia sinds 1999 lid is. Unicum is gevestigd op het veilingterrein van Naaldwijk. Door Unicum Freesia worden de freesia's tot boeketjes verwerkt en winkelklaar gemaakt.

Door de klanten van het bedrijf steeds hogere eisen gesteld aan het product en het productieproces/ bedrijfsvoering. Het bedrijf is dan ook in het bezit van alle relevante certificeringen, zoals: MPS-A, MPS-gap, ETI en klantspecifieke certificaten. Duurzaamheid is een steeds belangrijker thema.

Mol Freesia is sinds 2007 gevestigd op bedrijventerrein Overspoor in Nibbixwoud. De redenen voor de keuze voor nieuwbouw op deze locatie waren;

1. Grondsoort; De freesiateelt is een grondgebonden teelt. Op deze grond groeien freesia's goed, in tegenstelling tot de zwaardere gronden in bijv. Andijk(Het Grootslag). Daarnaast is de grond bovendien goed machinaal te bewerken.
2. Personeel; Door nieuw te bouwen in dezelfde gemeente kon het bedrijf zijn medewerkers behouden. 80% van zijn medewerkers wonen in Wognum en Nibbixwoud. De freesiateelt is een arbeidsintensieve teelt, hiervoor heeft het bedrijf 60 medewerkers in dienst.

Voor de nieuwbouw in 2007 waren productkwaliteit, arbeidsomstandigheden, arbeidsproductiviteit en energie-efficiency de belangrijkste uitgangspunten. Om te komen tot de grootste energie-efficiency werkt het bedrijf volgens het principe van Het Nieuwe Telen(HNT). Dit doen ze in samenwerking met Wageningen UR. HNT staat voor energiezuinig telen en het halen van een optimale productie.

HNT maakt gebruik van natuurkundige kennis om de teelt optimaal te sturen in onder meer temperatuur, vocht, CO2-dosering, licht en schermen. Vanaf de bouw in 2007 tot heden is het bedrijf daarom blijven investeren in de nieuwste technieken, zoals hogedruk verneveling, verticale ventilatoren, pyrgometer en IR-plantsensoren.

Om in de nabije toekomst aan de eisen van zijn afnemers en de wensen van zijn eindklanten te kunnen voldoen, is het noodzakelijk om het product verder te verduurzamen. Daarom wil het bedrijf 80% CO2 reduceren per geproduceerde bloem in 2022. Dit wil het bedrijf bereiken door:

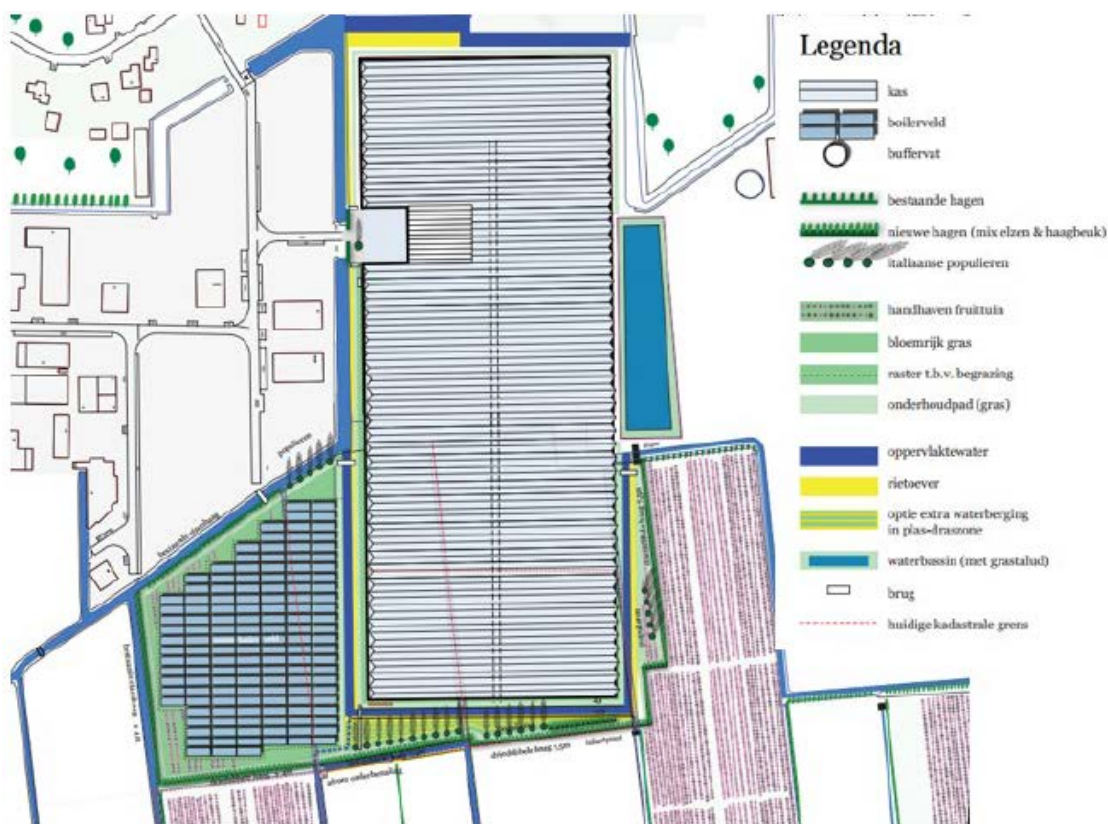
- a. De realisatie van een zonneboilersysteem met een collectoroppervlakte. Dit zonneboilerveld is onlangs gerealiseerd. Deze bevindt zich op de gronden direct ten westen van de toekomstige uitbreiding van de kassen. Met het zonneboilerveld kan het bedrijf jaarlijks zijn warmte opwekken, vergelijkbaar met die van 750.000 m³ aardgas. De CO2-uitstoot zal hierdoor met 1.350.000 kg per jaar afnemen.
- b. 1.500 m² zonnepanelen op het dak de bestaande verwerkingsruimte. Hiermee kan het bedrijf jaarlijks 400.000 kWh aan groene stroom opwekken.
- c. Uitbreiding van de freesiakas met 35.000 m². Dit is noodzakelijk om zijn marktpositie te handhaven en om het bedrijf toekomstbestendig te houden. Bovendien kan de warmte die het zonneboilersysteem levert, hierdoor volledig benut worden. Paragraaf 2.4 gaat nader op dit initiatief in.
- d. Vervangen huidige scherminstallaties in de bestaande freesiakas (40.000 m²) door dubbele hoogisolerende scherminstallaties.

Voor het zonneboilersysteem is de SDE+ subsidie toegekend. Dit is een exploitatiesubsidie voor de duur van 15 jaar vanaf ingebruikname. De technische levensduur van het systeem is echter 25 tot 30 jaar, zonder opbrengstvermindering aan het einde van de levensduur. De zonneboilerinstallatie wordt onderdeel van de verwarmingsinstallatie voor de kassen. Het zonneboilersysteem levert 4 maal zoveel energie als een zon-PV(stroom) systeem van dezelfde omvang. Het unieke van dit systeem is dat er in de winter ook koelwater mee gemaakt kan worden, waardoor de energiewinst nog groter wordt. Het geproduceerde warme water wordt tijdelijk opgeslagen in aquifers (ondergrondse opslag) en gebruikt op het moment dat de kassen verwarmd moeten worden. Ook het geproduceerde koelwater wordt tijdelijk opgeslagen, in een andere aquifer, en gebruikt wanneer er in de kassen gekoeld moet worden. Warmte- en koude-opslag in aquifers is ook een veel gebruikte en bewezen techniek. Een zonneboilersysteem van deze omvang en vorm, met seizoensopslag in aquifers is nieuw in Nederland. De arbeidsbehoefte zal in 2018 met 30 medewerkers toenemen.

In 2021 zal de arbeidsbehoefte nogmaals met 30 medewerkers toenemen. Uitvoering van de plannen maakt het bedrijf een toekomstig bestendig bedrijf dat klaar is voor de toekomst.

2.4 Voorgenomen initiatief

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling voor het reeds gevestigde bedrijf inclusief de gewenste uitbreiding van de kassen. Zoals in paragraaf 2.3 beschreven is de geplande uitbreiding uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk. De uitbreiding van de schuurkas vindt plaats achter de bestaande kassen aan de achterzijde. Het betreft een uitbreiding van in totaal 35.000 m². Om deze uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten te realiseren is een vergroting van het bouwvlak van 4,4 hectare naar 8 hectare noodzakelijk, een uitbreiding derhalve van 3,6 ha. De gewenste inrichting van het bedrijfsperceel is weergegeven in figuur 12.



Figuur 12 Gewenste inrichting bedrijfsperceel

2.5 Ruimtelijke kwaliteitseis

De uitbreiding wordt zoveel mogelijk 'in het bestaande landschap' geplaatst. De belangrijkste conclusies uit de ruimtelijke analyse (zie paragraaf 2.2) is dat het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt op een knooppunt van verschillende landschappelijke en functionele zones ligt en dat de plek daarbij nagenoeg onzichtbaar is vanuit de omgeving.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijke inpassingsplan gemaakt. Deze is als bijlage 1 bij de toelichting toegevoegd. Het plan is samen met de omgeving tot stand gekomen. Tevens is rekening gehouden met de provinciale eisen van ruimtelijke kwaliteit zoals verwoord in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Een beschrijving van het planvormingsproces inclusief beschrijving van de landschappelijke inpassing is opgenomen in bijlage 2.

Een landschappelijke inrichtingstekening van het zonneboilerveld is in figuur 11 weergegeven. De landschappelijke inpassing is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van bovenstaande Rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld op 19 november 2018. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Het perceel valt in gebied vijf 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving'. De regels voor dit gebied zijn uitgewerkt in de provinciale ruimtelijke verordening.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de omgevingsvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de PRV staan de regels waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. De laatste aanpassing dateert van 19 januari 2019.

Voor onderhavig bedrijf is artikel 26c (Glastuinbouw) van toepassing. Uitbreidingen waardoor de totale omvang van een agrarisch bouwperceel meer dan 2 ha gaat bedragen, zijn in principe alleen toegestaan in een glastuinbouwconcentratiegebied.

In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf tot een totale omvang van meer dan 2 ha, mits:

1. het bedrijf grenst aan bestaand stedelijk gebied;
2. niet grenst aan andere glastuinbouwbedrijven;
3. sprake is van grondgebonden teelt;
4. en de uitbreiding leidt tot een verbeterde duurzame bedrijfsvoering, waarbij het bedrijf een aantoonbare duurzame synergie heeft met de aangrenzende stedelijke functies.

Met dit bestemmingsplan wordt een glastuinbouw bedrijf groter dan 2 hectare mogelijk gemaakt. Derhalve dient de uitbreiding te voldoen aan de genoemde voorwaarden.

1. Het bestaande glastuinbouwbedrijf grenst aan bestaand stedelijk gebied.
2. Het betreft een solitair glastuinbouwbedrijf grenzend aan een bedrijventerrein.
3. Er is sprake van een grondgebonden teelt in de vorm het telen van freesia's.
4. Voor een verbeterde duurzame bedrijfsvoering is reeds een zonneboilerinstallatie aangelegd. Deze is rendabel indien de uitbreiding gerealiseerd is. Derhalve leidt de uitbreiding tot een verbeterde duurzame bedrijfsvoering.

Aan de genoemde voorwaarde wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteitseis

Een toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV) is nodig, wanneer meegewerkt wordt aan de wijziging. Dit houdt in dat de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, aardkundige waarden en (dorps)structuur worden gerespecteerd. Verder wordt in de toelichting een verantwoording gegeven van de mate waarin rekening wordt gehouden met de ontwikkelingsgeschiedenis en de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken ter plaatse, de inpassing van de ontwikkeling in de ruimere omgeving en de eerder genoemde kernkwaliteiten van het gebied. De toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitseis staat in paragraaf 2.5 en in bijlage 1 en 2. De locatie ligt in het oude zeeleilandschap, gekenmerkt door weg- en dijkdorpen, als structuurdrager. De uitbreiding ligt achter het lint, waardoor de structuur vanaf de weg gelijk zal blijven. Het bedrijf grenst aan het bedrijventerrein Overspoor, ook gelegen achter het lint. De uitbreiding zal niet zichtbaar zijn vanaf het lint, door bestaande hagen.

Daarnaast geldt dat nieuwe ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening dienen te houden met de oorspronkelijke verkavelingsstructuren. De beoogde uitbreiding past binnen de oorspronkelijke verkavelingsstructuur.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Deze leidraad wordt met name toegepast indien op grond van de PRV een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd.

Het plangebied ligt volgens de leidraad in het Oude zeeleilandschap. Voor dit gebied is een aantal

kernkwaliteiten van het landschaps-DNA benoemd, waaronder het kleine reliëf van het voormalig getijdengebied, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en de mate van openheid (halfopen karakter).

Voor dit plan is vooral de mate van openheid en de ligging aan een historische structuurlijn van belang. Het ligt niet in een aardkundig waardevol gebied of monument. Ook zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in het geding. Zoals beschreven in paragraaf 2.5 en in Bijlage 1 en Bijlage 2 wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het oude zeeleilandschap.

3.3 Gemeentelijk beleid

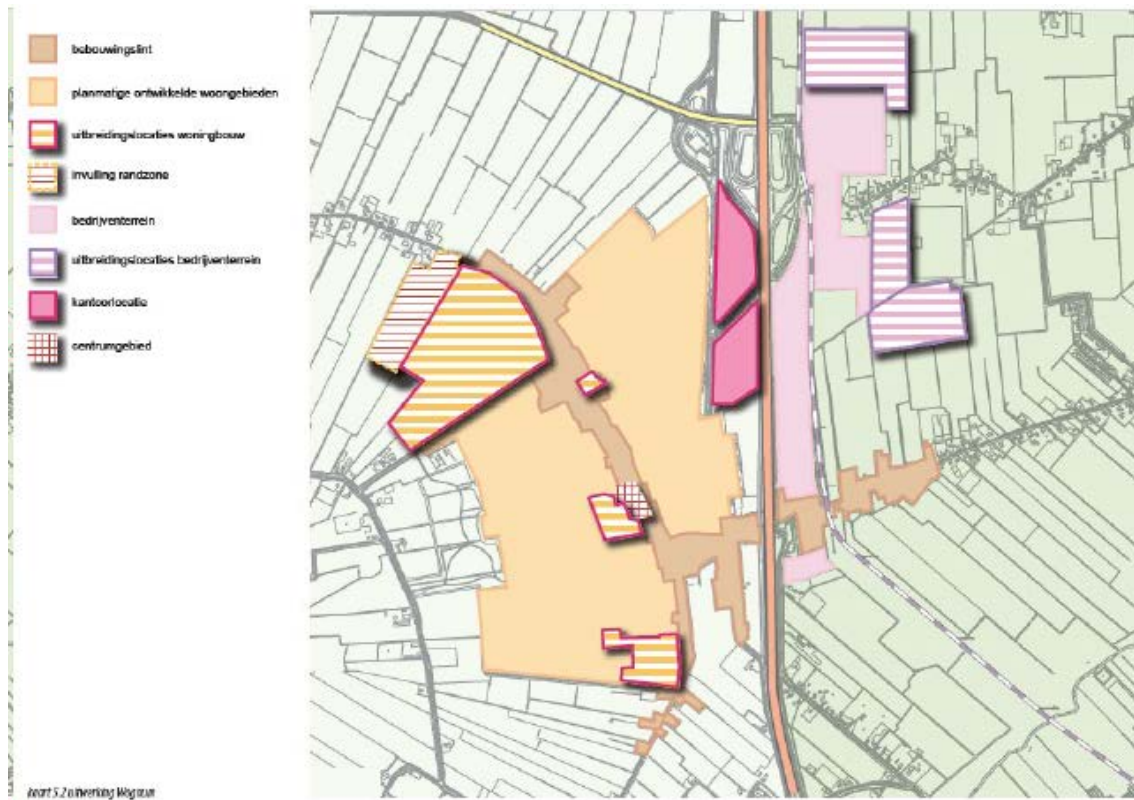
Structuurvisie 2012-2022

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' is 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.

Economie en bedrijvigheid in Medemblik beschikt over twee unieke beelden: De gemeente Medemblik als plattelandsgemeente, een groen en rustig deel van Westfriesland. De land en tuinbouw is gevarieerd met accentverschillen in verschillende delen van de gemeente. Speerpunten zijn de schaalvergroting van de bedrijven en het recreatief medegebruik van het platteland in combinatie met de instandhouding/herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen.

De gemeente heeft beleidsmatig aangegeven het bedrijventerrein Overspoor Oost te willen uitbreiden met 8,2 ha in zuidoostelijke richting (fase I en II), opgenomen in de provinciale structuurvisie als zacht plan. Zie hiervoor de uitsnede in figuur 13. Uit recent onderzoek 'behoefteraming ondernemend West-Friesland' blijkt op korte termijn een overaanbod aan bedrijventerreinen. De gemeente maakt daarom de keuze om functioneel af te wijken van het beleid voor bedrijven en wil ruimte geven aan de duurzame ontwikkeling en uitbreiding van Mol Freesia.

Zowel het zonneboilerveld als de uitbreiding van de kassen vallen binnen het plangebied Overspoor II. Voor uitbreiding van bedrijvigheid zijn voor de middellange termijn nog geschikte locaties aan de westzijde van het bedrijventerrein Overspoor. Het gebied tussen de genoemde zuidelijke bebouwingsgrens en de woonbebouwing aan de Oosteinderweg dient met het oog op de historische spoorlijn gevrijwaard te blijven van bebouwing. Dit blijft het geval.



Figuur 13

Uitsnede kaart structuurvisie

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

In de nabijheid van het plangebied komen verschillende woon- en bedrijfsfuncties voor. De omgeving wordt daarom aangemerkt als gemengd gebied. Conform de systematiek van de VNG-brochure mag de richtafstand derhalve met één stap verkleind worden.

De bedrijfsactiviteiten worden volgens de VNG-brochure aangemerkt als een bedrijf van milieucategorie 2 (tuinbouw), waarvoor een richtafstand van 10 meter ten opzichte van gevoelige functies in gemengd gebied geldt. De afstand van de gevel van de dichtstbijzijnde woning tot de grens van de inrichting van onderhavig bedrijf bedraagt meer dan 150 meter. Hiermee voldoet de voorgenomen ontwikkeling tot de eisen die gesteld worden aan de milieuzonering.

Spruitzone

In kassen waar teelt plaatsvindt waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, moet op grond van jurisprudentie, rekening gehouden worden met een spruitzone van 25 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.2 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het provinciaal natuurnetwerk de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Gebiedsbescherming

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Natuurnetwerk (Nederland) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Met de realisering van de kassen verdwijnt het agrarische perceel. Vanwege het ontbreken van enige functionele relatie met het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het IJsselmeer en de grote afstand hiernaartoe leidt de ontwikkeling niet tot negatieve effecten op het IJsselmeer.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige natuurgebied Polder - Zeevang ligt op ruim 14 kilometer. De

uitbreiding heeft eveneens geen effecten op het provinciaal Natuurnetwerk dat op ruim 1 kilometer afstand ligt. Desondanks is een stikstofberekening uitgevoerd (zie bijlage 4). Uit berekeningen voor met AERIUS Calculator blijkt dat er geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is derhalve geen vergunning voor de Wet Natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Wet natuurbescherming. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Voor de ontwikkeling van het zonnepark ten westen van het plangebied is een ecologisch onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten uitgevoerd. Deze is als bijlage 3 toegevoegd.

De quickscan flora en fauna heeft als doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten, gebieden of houtopstanden aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel I van het onderzoeksrapport. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soort-gericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Ten aanzien van algemeen voorkomende broedvogels, zonder jaarrond beschermde status, wordt geadviseerd om het rooien van de fruitbomen alsmede het eventueel verwijderen van overig groen op de onderzoekslocatie buiten het broedseizoen uit te voeren, om zo mogelijke verstoring van broedende vogels te voorkomen. Het groenafval dient eveneens buiten het broedseizoen verwijderd te worden. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als heggenmus en winterkoning. Indien er toch binnen het broedseizoen wordt gerooid en/of andere vegetatie wordt verwijderd, wordt er aangeraden om voorafgaand aan deze werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren.

Voor beschermde soorten behorend tot overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Dit betekent dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het verwonden of doden van aanwezige dieren te voorkomen.

Met betrekking tot beschermde gebieden en houtopstanden worden in het kader van Wet natuurbescherming geen bezwaren voorzien ten aanzien van de uitvoering van de voorgenomen ingreep.

4.3 Geluid

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

Een glastuinbouwbedrijf is geen inrichting die op grond van de Wgh gezoneerd moet worden. Daarnaast worden binnen het plangebied geen geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt. Er hoeft daarom ook geen rekening gehouden te worden met een eventuele geluidszone van wegen en/of spoorwegen. Een toetsing aan de Wgh is daarom niet noodzakelijk.

4.4 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Digitale watertoets

Het project is kenbaar gemaakt bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Uit de digitale watertoets blijkt dat de invloed van het plan op de waterhuishouding mogelijk is, zodanig dat de normale procedure voor de watertoets wordt doorlopen.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen het beheersgebied van het HHNK. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het hoogheemraadschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het peilgebied 6750-02 van het peilgebied de Vier Noorder Koggen, met een peil van NAP -1,40 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire- en primaire waterlopen naar het gemaal De Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Zonering (primaire) waterloop

Er wordt bebouwing gepland binnen de zone van een (primaire) waterloop. Dit betreft de sloot ten zuiden van de huidige bebouwing. Ten behoeve van de ontwikkeling is sprake van verandering aan de hoofdwaterloop (primaire water). Deze waterloop wordt in de toekomst als onderdeel van de gehele herinrichting van het gebied, een hoofdwaterloop. Deze wordt dan onderhouden door het hoogheemraadschap, met uitzondering van de droge taluds. De onderhoudsplichtige onderhoudt de waterloop te allen tijde overeenkomstig artikel 2.5 en 2.6 van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De taluds worden afgewerkt onder een helling van 1 : 2 of flauwer en zijn zodanig van vorm en afmetingen dat uitzakking of uitspoeling wordt voorkomen. De aansluiting van de waterloop op een bestaand gedeelte waterloop vindt plaats overeenkomstig de door de toezichthouder van het hoogheemraadschap ter plaatse aangegeven lijnen. Tot slot wordt een obstakelvrije onderhoudsstrook van c.a. 5 meter aangehouden tussen de insteek en de bebouwing.

Watercompensatie

Door de toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen kan dit leiden tot ongewenste peilstijgingen en zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied uitgebreid te worden met 7% per verhard m² van de verhardingstoename.

Het regenwater afkomstig van de kassen wordt opgevangen in een regenbassin in het plangebied zelf. De bassin heeft voldoende capaciteit om de extra toename aan water afkomstig van de kassen op te vangen. Daarnaast worden ten behoeve van de toekomstige inrichting van het plangebied een aantal sloten gedempt, zoals reeds beschreven onder het kopje 'Zonering (primaire) waterloop'. Het dempen van sloten dient één op één gecompenseerd te worden. In dit geval wordt de oppervlakte in verband met het compenseren van deze sloten groter dan in de huidige situatie.

Waterkwaliteit

Afvalwater vanuit het plangebied wordt afgevoerd op de bestaande voorzieningen. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en afgevoerd naar omliggende watergangen. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Hemelwater afkomstig van de verhardingen kan als schoon worden beschouwd en kan worden afgevoerd op de watergang langs het plangebied. Voor eventueel verontreinigd hemelwater gelden de normen uit het Activiteitenbesluit.

Het HHNK adviseert met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Van het gebruik van deze materialen is geen sprake.

Vervolg*Waterwet*

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure

Het waterschap komt nog met een definitief wateradvies. Dit advies wordt ter zijner tijd aan de toelichting toegevoegd.

4.5 Bodem

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

Met betrekking tot het toekomstig gebruik is voor kassen geen bodemonderzoek noodzakelijk omdat er geen mensen langer dan 2 uur per dag aanwezig zijn. De ontwikkeling vindt plaats op gronden waar op basis van het geldende bestemmingsplan een agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Hier is geen sprake van een verdachte situatie. Voor de ontwikkeling van de glastuinbouw bedrijven in de omgeving zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Hiervoor is het bodemloket geraadpleegd (www.bodemloket.nl). De resultaten van deze onderzoeken geven aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht en geschikt zijn voor de beoogde functie.

Daarnaast is op de locatie van onderhavig projectgebied geen verwerkingsruimte aanwezig. Er is daarmee geen sprake van een verblijf waar mensen langer dan 2 uur per dag aanwezig zijn.

4.6 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht en in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

In het geldende bestemmingsplan zijn archeologisch waardevolle gebieden voorzien van een beschermende regeling, opgenomen in dubbelbestemmingen. In het projectgebied gelden beperkingen ten aanzien van archeologie. Ter plaatse geldt dat voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, moet zijn aangetoond dat geen archeologische waarden in het gebied aanwezig zijn, danwel dat de archeologische waarden niet onevenredig worden (of kunnen worden) geschaad.

Voor het project heeft Archeologie West-Friesland een quickscan archeologie uitgevoerd. Deze is als bijlage 5 bij de onderbouwing toegevoegd. Op basis van de bodemkaart, paleografische kaarten, de hoogtekkaart en archeologische bronnen kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor vindplaatsen uit het Neolithicum en een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Geadviseerd wordt om archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet onevenredig te verstoren. Het archeologie-vriendelijke bouwplan dient te worden gekeurd door Archeologie West-Friesland. Hieronder wordt gespecificeerd wat dit betekent voor de verschillende voorgenomen ingrepen:

1. De gebruikelijke lichte fundering van de kassen is acceptabel mits de funderingspalen worden geheid vanaf maaiveld en in een palengrid dat het mogelijk maakt in de toekomst nog archeologisch onderzoek uit te voeren.
2. Ook het graven van de sloten is een niet archeologie-vriendelijke ingreep. De nieuwe sloten zullen een oppervlakte van ca. 3.700 m² krijgen, maar hiervan valt ca. 1.000 m² op de concept-beleidskaart archeologie binnen een terrein met een vrijstellingsgrens van 5.000 m². Archeologie West-Friesland adviseert deze ingreep vrij te geven onder voorwaarde dat de grond uit de te graven sloten wordt hergebruikt bij de te dempen sloten. In dat geval worden de archeologische waarden door de ingreep niet onevenredig geschaad.

Het archeologie-vriendelijke bouwplan dient te worden vastgelegd en opgenomen in het bouwdoossier van de gemeente om duurzaam behoud van de eventueel aanwezige archeologische resten in de toekomst te waarborgen. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij sloop van de nu aan te leggen bebouwing geen funderingspalen getrokken kunnen worden. Archeologie West-Friesland verzoekt om spoedig overleg te plegen met de initiatiefnemer om afspraken over het vervolgtraject te maken.

4.7 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel kunnen de structuren en kenmerken van het landschap als van cultuurhistorische betekenis worden aangemerkt. Zoals beschreven in paragraaf 2.5 worden deze structuren en kenmerken gerespecteerd. Het is niet noodzakelijk om nadere eisen ten aanzien van de bescherming van cultuurhistorische waarden te stellen.

4.8 Externe veiligheid

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

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

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op het projectgebied. In het projectgebied is daarom sprake van een verantwoord groepsrisico.

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

4.9 Luchtkwaliteit

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/m³.

Een plan dat slechts in zeer beperkte mate bijdraagt aan luchtverontreiniging is op grond van het besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Een plan komt

hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per dag wordt hier niet aan voldaan. De uitbreiding zal een beperkte stijging van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen. Als gevolg hiervan is geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan wordt op dit punt uitvoerbaar geacht. Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook ligt het plangebied niet binnen een beperkingszone.

4.11 Duurzaamheid

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven. De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame gebouwde omgeving. De gemeente heeft als doelstelling voor het jaar 2020:

- 20% minder CO₂-uitstoot;
- 20% minder energieverbruik;
- 20% duurzame energie.

Het bedrijf gaat zijn kassen verwarmen middels het verwarmde water afkomstig van het zonneboilerveld. Verder bezit het bedrijf over een milieukeur certificaat. Hiermee wordt bijgedragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

De regels van dit bestemmingsplan zijn qua systematiek afgestemd op bestemmingsplan *Dorpskernen IV* in de gemeente Medemblik.

Agrarisch - Glastuinbouw 2

Gebruiksmogelijkheden

Het bedrijf is geregeld in de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw 2 '. Binnen deze bestemming wordt voorzien in kassen, schuurkassen, kasschuren, bollentrekkassen, warenhuizen en overige bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van glastuinbouwbedrijven.

Bouwmogelijkheden

De bestaande gebouwen inclusief de beoogde uitbreiding is vastgelegd in een bouwvlak. Voor de gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 7,5 meter.

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing, zoals beschreven in hoofdstuk 2 en in Bijlage 1 en Bijlage 2 van de toelichting is een voorwaarde voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief. Daarom is hiervoor een voorwaardelijk verplichting opgenomen. Het gebruik is alleen toegestaan wanneer het inpassingsvoorstel, is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Groen

De groene buffers aan de oost- en zuidkant krijgen de bestemming Groen. De bestemming is toegepast op dit deel van het plangebied ten behoeve van de landschappelijke inpassing van het plangebied. Tevens heeft dit deel van het plangebied een afschermende functie.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het plan is samen met de omgeving vormgegeven. In dit kader zijn onder andere werkbijeenkomsten met de omgeving georganiseerd. Gezien de aard en omvang van het plan vindt daarom geen afzonderlijke inspraak plaats over het voorontwerp.

Bij de ontwerp fase heeft een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de overlegpartners.

Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is er voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen (artikel 3.8 Wro). De zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente Medemblik besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Indieners van zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen dit besluit is uiteindelijk beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een plan wordt in eerste instantie bepaald door de financiële haalbaarheid ervan. Daarnaast is de grondexploitatieregeling uit de Wro van belang voor de economische uitvoerbaarheid. Deze regeling bepaalt dat de gemeente de door haar gemaakte kosten kan verhalen. Het kostenverhaal heeft dus ook invloed op de haalbaarheid van het plan.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeente Medemblik heeft hiermee geen directe

financiële bemoeienis. De kosten voor de procedure worden verhaald via leges. De investeringen zijn nodig om het bedrijf ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. De kosten en baten van deze investering zijn in beeld gebracht. Het plan is daarmee financieel haalbaar.

Grondexploitatie

De grondexploitatieregeling uit de Wro is van toepassing op dit bestemmingsplan, omdat het bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk maakt. De grondexploitatieregeling bepaalt dat de gemeente in beginsel samen met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als de kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten. Daarbij moet het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk zijn.

Kostenverhaal vindt plaats via de Legesverordening. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om planschade komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeenteraad besluit dan ook bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.