



Gemeente
Drechterland

Bestemmingsplan
Zuiderdijk 36 te Wijdenes

**Vastgesteld
25 juni 2012**

Bestemmingsplan Zuiderdijk 36 te Wijdenes

VASTGESTELD

Inhoud

Toelichting + bijlagen

Regels

Verbeelding

25 juni 2012

Projectnummer 076.00.09.01.00

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande situatie	6
2.1	Functionele karakteristiek	6
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	6
3	Ruimtelijk beleid	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.1.1	Structuurvisie Noord-Holland 2040	7
3.1.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	8
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.2.1	Bestemmingsplan Buitengebied 2004	13
3.2.2	Regionale woonvisie West-Friesland	14
3.2.3	Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland 2011-2020 (ontwerp)	14
3.2.4	Beleidsregels voor Woningbouw in de Linten	15
3.2.5	Woonvisie Drechterland (2007)	16
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Waterhuishouding	17
4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	18
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Ecologische waarden	20
4.5.1	Soortbescherming	21
4.5.2	Gebiedsbescherming	23
4.5.3	Conclusie	23
4.6	Bodem	24
4.7	Hinder	26
4.7.1	Hinder van bedrijven	26
4.7.2	Wegverkeershinder	26
5	Planbeschrijving	28

6	Landschappelijke inpassing	29
6.1	Ontstaansgeschiedenis	29
	6.1.1 Kleipolderlandschap	31
	6.1.2 Westfrieze Omringdijk	32
6.2	Orderingsprincipes in het landschap	33
6.3	Bebouwingskarakteristiek	35
6.4	Inpassing in de ruimere omgeving	36
6.5	Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen	36
6.6	Beeldkwaliteitsrichtlijnen	36
	6.6.1 Welstandsnota Drechterland	36
	6.6.2 Beeldkwaliteitsplan Westfrieze Omringdijk	37
6.7	Schetsplan	38
7	Juridische toelichting	41
7.1	Algemeen	41
7.2	Bestemmingsplanprocedure	41
7.3	Bestemmingen	42
8	Uitvoerbaarheid	43
8.1	Economische uitvoerbaarheid	43
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het plan om de bestaande 'gewone' woning op het perceel Zuiderdijk 36 te slopen en te vervangen voor een nieuwe stolpwoning. Deze stolpwoning zal voor dubbele bewoning geschikt gemaakt worden. In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is de ligging van het plangebied weergegeven.

AANLEIDING

Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerend bestemmingsplan, omdat de nieuw te bouwen stolpwoning buiten het bouwvlak valt zoals dat is aangegeven in het geldende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van de nieuwe stolpwoning mogelijk.

Dit bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2004, door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Venhuizen, gewijzigd vastgesteld op 27 januari 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 september 2005.

GELDENDE
BESTEMMINGSPLAN

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan opgenomen. Hoofdstuk 6 gaat over de landschappelijke inpassing van het plan. Een juridische toelichting op het plan is opgenomen in hoofdstuk 7. Als laatste is in hoofdstuk 8 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

LEESWIJZER

2. Bestaande situatie

2.1 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de Zuiderdijk en ligt ten oosten van het dorp Wijdenes en ten zuiden van Oosterleek. De Zuiderdijk vormt de waterkering met het Markermeer van Hoorn tot Enkhuizen.

Aan de Zuiderdijk staat relatief weinig bebouwing. De schaarse bebouwing bestaat uit (dijk)woningen.



Figuur 1. Situering van het plangebied aan de Zuiderdijk, plangebied is rood omkaderd (Bron: Google Earth)

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het perceel ligt aan de Zuiderdijk. De Zuiderdijk vormt een onderdeel van de Westfriese Omringdijk. De zuidwest- en noordoostzijde van het perceel worden begrensd door percelen met woonbebouwing. Aan de noordkant van het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. De oude lintstructuur van de Zuiderdijk wordt begeleid door vrijstaande, traditionele bebouwing met een wisselende rooilijn. De bebouwing is doorgaans georiënteerd op de weg. De huidige woning in het plangebied heeft zijn oriëntatie op de Zuiderdijk. De woning is relatief ver van de Zuiderdijk teruggerooid en staat haaks op de Zuiderdijk.

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie "Noord-Holland 2040" vastgesteld. In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord", het voorheen geldende streekplan, overgenomen.

Op 23 mei 2011 is door Provinciale Staten de 1^e partiële herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Deze herziening betreft een wijziging van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzones, weidevogelleefgebieden en intensieve veehouderij.

Uitgangspunt voor de Structuurvisie 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid". Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap. Gelet op voorgaande doelstelling heeft de provincie een aantal provinciale belangen aangewezen. De drie hoofdbelangen vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink-, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 2. Hoofddoelstelling ruimtelijk beleid
(Bron: provincie Noord-Holland)

3.1.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie
Door Provinciale Staten is op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld. De verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels.

Met het vaststellen van de 1^e partiële herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie op de betreffende onderdelen herzien. De wijzigingen zijn in samenvatting van de verordening zoals die hierna is opgenomen zonder verdere aanduidingen verwerkt.

Bestaand bebouwd gebied en landelijk gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. In verordening is bepaald dat als bestaand bebouwd gebied is aangewezen:

- het gebied zoals dat op de betreffende kaart bij de verordening is weergegeven;
- bestaande gebouwen of gebouwen die op grond van, op het moment van inwerkingtreding van de verordening, geldende bestemmingsplannen zijn toegestaan.

Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied in het gedeeltelijk in het bestaande bebouwd gebied en gedeeltelijk in het landelijk gebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2004 is de bouw van de stolpwoning niet mogelijk (verwezen wordt naar hoofdstuk 3.2.1). In die zin ligt dit deel van het plangebied in het landelijk gebied.



Figuur 3. Fragment van de kaart bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, bestaand bebouwd gebied (rood) en landelijk gebied (groen) (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie)

In de verordening is ook bepaald dat op grond van een bestemmingsplan voor gronden in het landelijk gebied de bouw van woningen niet mogelijk gemaakt mag worden. Gedeputeerde Staten kunnen - onder voorwaarden - hiervan ontheffing verlenen.

De voorwaarden voor het verlenen van de ontheffing zijn onder andere:

- dat de noodzaak van de bouw van de woningen voldoende duidelijk is op basis van het gebiedsdocument Noord-Holland Noord (Verstedelijkingsafspraken) 2010-2020, de provinciale woningbouwmonitor en de provinciale woonvisie en de regionale actieprogramma's;
- dat voldoende duidelijk is dat de bouw van de woningen niet door bijvoorbeeld herinrichting in bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden;
- de zogenoemde 'ruimtelijke kwaliteitseis' voor stedelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied wordt uitgewerkt.

In het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord 2010-2020 hebben de provincie en de gemeenten in de regio Noord-Holland Noord het woonbeleid voor de periode 2010-2020 in hoofdlijnen uiteengezet. Het gebiedsdocument is de basis voor de zogenoemde prestatieafspraken met het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Uitgangspunt van het beleid is "het realiseren van een duurzaam en bereikbaar Noord-Holland Noord met een evenwichtige woon/werkbalans en behoud en versterking van zowel de unieke landschappelijke en stedelijke kwaliteiten als van het voorzieningenniveau in de vitale plattelandskernen". In het gebiedsdocument is opgemerkt dat in Noord-Holland Noord wat betreft de kwantiteit er voldoende bouwplannen zijn. Belangrijk is dat de kwaliteit van de woningen in de regio ook voldoende is. Om een levendig landelijk gebied te waarborgen is het beleid daarbij ook gericht op het versterken van het landschap.

GEBIEDSDOCUMENT
NOORD-HOLLAND NOORD
VERSTEDELIJKINGSAF-
SPRAKEN 2010-2020

Monitor Woningbouw 2011

Om inzicht te krijgen in de uitvoering van het woonbeleid wordt door de provincie elk jaar de monitor woningbouw uitgevoerd. In de monitor woningbouw 2011 is opgemerkt dat er in het beeld weinig goede ontwikkelingen zijn waar te nemen: het aantal gebouwde woningen neemt af, het aantal bouwplannen neemt af, het aantal verleende omgevingsvergunningen voor het bouwen neemt af en de vraag naar woningen neemt toe.

Alleen de ontwikkelingen wat betreft het zogenoemde binnenstedelijk bouwen wijken hiervan af. Het aantal woningen dat binnen het stedelijk gebied is gebouwd neemt in verhouding toe en ook het aantal bouwplannen voor woningen binnen het stedelijk gebied neemt toe.

Ook is opgemerkt dat de kwaliteit van het aanbod op onderdelen niet overeenkomt met de vraag. Onder andere de verhouding tussen het aanbod aan en de vraag naar zogenoemde eengezinswoningen is niet goed.

PROVINCIALE WOONVISIE

Op 27 september 2010 door provinciale staten de Provinciale Woonvisie 2010-2020 vastgesteld. Hierin heeft de provincie haar woonbeleid voor de periode van 2010 tot en met 2020 uiteengezet. Het beleid is gericht op het waarborgen van voldoende, goede woningen in 2020. Dit betekent dat onder andere het aanbod aan en de vraag naar woningen op elkaar aan moeten sluiten. De provincie wil hieraan bijdragen door samen met de regio's Regionale actieprogramma's (RAP's) op te stellen waarin duidelijke afspraken over de woningbouwprogramma's worden opgenomen.

REGIONAAL
ACTIEPROGRAMMA

Zoals hiervoor is opgemerkt worden als verdere uitwerking van de Provinciale Woonvisie 2010-2020 Regionale actieprogramma's opgesteld. In de periode van 2010 tot en met 2020 worden voor twee perioden: 2011-2015 en 2016-2020. Voor de regio West-Friesland is nog niet een actieprogramma vastgesteld.

Wel is al een concept van het actieprogramma opgesteld. Dit actieprogramma is opgesteld op basis van de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020.

In het concept van het actieprogramma is wat betreft de kwantiteit opgemerkt dat het uitgangspunt is dat er voldoende woningen voor de eigen woningbehoefte worden gebouwd. Dit betekent dat er in de periode van 2011 tot en met 2015 gemiddeld 800 tot 960 woningen per jaar gebouwd moeten worden. In het gemiddelde van 800 tot 960 woningen per jaar is nog niet de zogenoemde "vervangingsvraag" opgenomen. In de regio wordt verwacht dat hiervoor 80 tot 120 woningen per jaar gebouwd moeten worden.

Wat betreft het bouwen buiten het bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat in de regio de mogelijkheden voor de bouw van woningen in het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk worden gebruikt. Op kleine schaal is ook de bouw van woningen buiten het bestaand bebouwd gebied noodzakelijk, onder andere mogelijk vanwege een plaatselijke vraag. Hierover is overeenstemming in de regio belangrijk. Deze overeenstemming blijkt uit de brief die bijgevoegd is in bijlage 1 bij deze toelichting.

Voor het actieprogramma voor de periode van 2011 tot en met 2015 betreffen het in de gemeente Drechterland 225 woningen die buiten het bestaand bebouwd gebied gebouwd worden. Voor de bouw van deze woningen is een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie nodig. Per bouwplan zal hiervoor een onderbouwing van de noodzaak worden opgesteld.

In de regio is voldoende overeenstemming over de bouw van de hiervoor bedoelde 225 woningen buiten het bestaand bebouwd gebied. Ook in andere situaties is er naar de mening van de regio voldoende aanleiding om buiten het bestaand bebouwd gebied te bouwen. De regio verwacht dan ook dat de ontheffingen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie worden verleend.

Wat betreft de kwaliteit is opgemerkt dat het uitgangspunt is dat 60% van de te bouwen woningen zogenoemde “betaalbare woningen” zijn. Dit zijn koopwoningen van ten hoogste € 250.000,-.

De regio zet zich in voor meer vraaggericht bouwen van woningen, onder andere door het bevorderen van het zogenoemde “particulier opdrachtgeverschap”. Dit biedt onder andere voordelen zoals: meer inspraak en keuze om de eigen woonwensen te waarborgen, meer afwisseling en kans op bijzondere woningen.

Andere gebieden

In de verordening zijn daarbij ook verschillende bijzondere gebieden onderscheiden. Op de kaart bij de verordening ligt het plangebied onder andere in een gebied aangeduid als zogenoemde primaire waterkering.

Wat betreft het gebied aangeduid als primaire waterkering is in de verordening bepaald dat bij deze waterkeringen een zogenoemde vrijwarringszone van 100 meter binnendijs aanwezig is. In deze zone mag, op grond van een bestemmingsplan, de bouw van nieuwe woningen alleen mogelijk gemaakt worden wanneer onder andere:

- er sprake is van zogenoemde niet-onomkeerbare ontwikkelingen, zo te beoordelen door de waterbeheerder;
- een versterking van de waterkering niet wordt belemmerd;
- en kan worden ‘meebewogen met het peil van het IJssel- en markermeer’.

De waterbeheer in en in de directe omgeving van het plangebied is Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Op 10 september 2010 is door HHNK een watervergunning verleend voor de bouw van de stolpwoning. De vergunning is in bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het verlenen van de watervergunning blijkt dat er bij de bouw van de stolpwoning:

- geen sprake is van niet-onomkeerbare ontwikkelingen;
- een versterking van de waterkering niet wordt belemmerd;
- en kan worden ‘meebewogen met het peil van het IJssel- en Markermeer’.

Hierbij kan nog wordt opgemerkt dat de gronden binnen het plangebied zijn dubbelbestemd als ‘Waterstaat - Waterkering’. Op grond van de bouwregels van deze bestemming is voor het bouwen op deze gronden eerst overleg met de waterbeheer noodzakelijk.

De te bouwen stolpwoning zoals die op grond van het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past in beginsel binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie en de andere beleidsnota’s waarvan hier voor een samenvatting is opgenomen.

CONCLUSIE

In het bouwplan voor de te bouwen stolpwoning wordt bestaande woning in het plangebied gesloopt en wordt een nieuwe stolpwoning gebouwd. Dit bouwplan is door de verzoeker opgesteld naar aanleiding van een eigen keuze om, de slechte staat van de woning in overweging nemende, de bestaande woning te slopen en een nieuwe stolpwoning te bouwen. Een dergelijke stolpwoning past binnen het beeld van de gebouwen in de linten langs onder andere de Zuiderdijk. In die zin is er dan ook sprake van de “versterking van zowel de unieke landschappelijke en stedelijke kwaliteiten” zoals dat uitgangspunt is van het beleid zoals opgenomen in het Gebiedsdocument Noord-Holland Noord Verstedelijkingsafspraken 2010-2020.

Het bouwplan is opgesteld door de verzoeker. De nieuwe stolpwoning wordt (gedeeltelijk) ook door de verzoeker voor wonen gebruikt. In die zin sluiten aanbod en vraag, zoals bedoeld in de Provinciale Woonvisie 2010-2020 ook op elkaar aan. Hierdoor is het voor de verzoeker mogelijk om meer inspraak in en keuze om de eigen woonwensen te waarborgen.

Er is dan ook sprake van zogenoemd “particulier opdrachtgeverschap” zoals bedoeld in het concept van het Regionaal Actieprogramma. Hierbij kan ook nog worden opgemerkt dat:

- de stolpwoning voor de eigen woningbehoefte wordt gebouwd;
- de stolpwoning buiten het bestaand bebouwd gebied wordt gebouwd vanwege een plaatselijke vraag;
- de stolpwoning is één van de 225 woningen die buiten het bestaand bebouwing gebouwd kunnen worden waarover overeenstemming in de regio is. Dit blijkt uit het verslag van het overleg in de regio Het verslag is in bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen;
- De stolpwoning kan worden aangeduid als een “betaalbare woning” zoals bedoeld in het concept van het Regionaal Actieprogramma.

Uit het bouwplan en de uiteenzetting hiervan in de voorliggende toelichting mag blijken dat de bouw van de stolpwoning niet door bijvoorbeeld herinrichting in bestaand bebouwd gebied kan plaatsvinden. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de verzoeker. Hier staat ook de bestaande woning van de verzoeker. De bouw van de nieuwe stolpwoning op deze gronden is dan ook een logische keuze. Hierbij kan worden opgemerkt dat een groot deel van de nieuwe stolpwoning ook binnen het bestaand bebouwd gebied wordt gebouwd. Alleen vanwege eisen die aan nieuwe woningen worden gesteld en de (woon)wensen is de bouw van een klein deel van de stolpwoning buiten het bestaand bebouwd gebied noodzakelijk.

In hoofdstuk 6 is de zogenoemde “ruimtelijke kwaliteitseis” voor het bouwplan uitgewerkt.

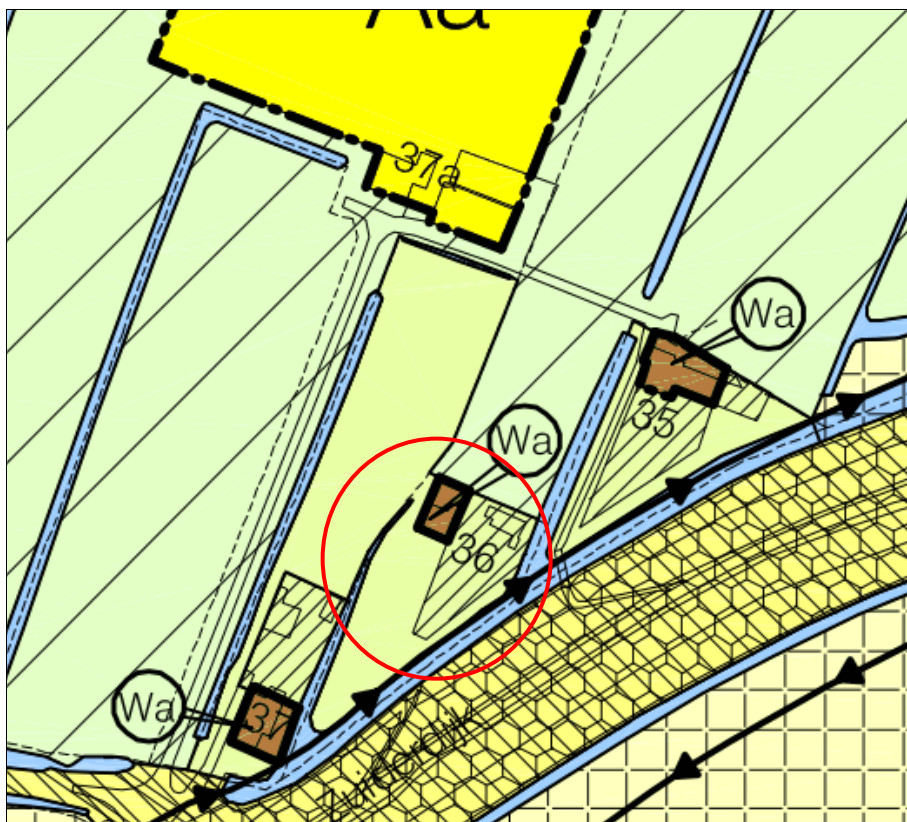
Op 24 mei 2012 is van de provincie een ontheffing van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie ontvangen, deze is als bijlage

2 bij deze toelichting gevoegd. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Buitengebied 2004

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2004, door de gemeenteraad vastgesteld op 27 januari 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 september 2005. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Wa', woningen met tuinen en erven.



Figuur 4. Fragment bestemmingsplan Buitengebied 2004

Op de Zuiderdijk liggen de bestemmingen 'wegen' en 'waterkering tevens gronden van cultuurhistorische waarden'. De pijlaanduiding geeft de grens van de beschermingszone waterkering aan.

De nieuw te bouwen stolpwoning past niet binnen de mogelijkheden die in het vigerende bestemmingsplan worden geboden. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op de plannen voor nieuwbouw op het perceel.

3.2.2 Regionale woonvisie West-Friesland

In april-mei 2006 is door de gemeente Drechterland samen met de twaalf andere de Regionale woonvisie West-Friesland opgesteld.

In de woonvisie is opgemerkt dat de natuurlijke toename van het aantal inwoners van de regio in de periode 2020 naar verwachting zal afnemen. Toch zal er in 2020 ook nog steeds sprake zijn van een toename. Samen met de:

- zogenoemde migratie;
- de bestaande vraag naar woningen;
- en het uitgangspunt in de zorg dat mensen zo lang mogelijk in een eigen woning blijven wonen (de zogenoemde extramuralisering) in overweging nemende,

wordt verwacht dat in de regio ongeveer 11.900 woningen moeten worden gebouwd. Het aantal huishoudens bestaande uit ouders met kinderen zal in de periode 2005-2015 met ongeveer 2.900 toenemen.

Samen met de vraag zoals die uit het woningbehoefteonderzoek (WBO) blijkt betekent dit voor het woningbouwprogramma dat er per jaar vraag is naar ongeveer 180 dure twee-onder-een-kapwoningen. Hierbij wordt opgemerkt dat een woningbouwprogramma voor een periode van tien jaar alleen op hoofdlijnen opgesteld kan worden.

3.2.3 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 (ontwerp)

Op dit moment wordt door de gemeente Drechterland en andere gemeenten in de regio de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 opgesteld. De kadernota is het vervolg op de regionale woonvisie. Door ontwikkelingen in de samenstelling van de inwoners en de markt is het wenselijk om een nieuwe visie vast te stellen.

Uitgangspunten van het beleid zoals opgenomen in de nota zijn:

- 'bouwen voor de eigen behoefte'. Dit betekent dat ongeveer 850 tot 1.020 woningen per jaar gebouwd moeten worden;
- van de nieuw te bouwen woningen moet 60% zogenoemde goedkope en middeldure woningen zijn en 40% zogenoemde dure woningen;
- woningen worden binnen het bestaand bebouwd gebied gebouwd. Op grond van een ontheffing van de provincie kunnen ook woningen buiten het bestaand bebouwd gebied worden gebouwd. Voorwaarde voor de ontheffing is dat het nut en de noodzaak van de woningbouw duidelijk is. Hiervoor is het belangrijk dat het betreffende project in het Regionale Actie Programma (RAP).

Voor de gemeente Drechterland betekent dit dat 78 tot 94 woningen per jaar in de gemeente gebouwd moeten worden. Verwacht wordt dat in de periode van 2010 tot 2015 gemiddeld 77 woningen per jaar worden gebouwd. Dit betekent dat er in de gemeente Drechterland in het aanbod geen sprake is van een overschrijding van ten minste de vraag. Het hiervoor genoemde aantal van 850 tot 1.020 woningen is zonder inbegrip van de zogenoemde vervangingsvraag van 80 tot

120 woningen per jaar. Dit zijn woningen die worden gebouwd als vervanging van gesloopte woningen.

Uit de resultaten van het voor de nota uitgevoerd onderzoek blijkt dat het aantal inwoners van de regio in de periode tot ongeveer 2030 toeneemt. In de periode van 2010 tot 2025 zal het aantal huishoudens met ongeveer 9.300 toenemen.

In de nota zijn de volgende trends voor de woningmarkt in de regio opgenomen:

- De toename van de woningbehoefte wordt in Nederland vooral verwacht bij koopwoningen in vooral zogenoemde 'groenstedelijke woonmilieus', 'centrumdorpse woonmilieus' en 'landelijk bereikbare woonmilieus'. In verhouding komen de centrum-dorpse woonmilieus en 'landelijk bereikbare woonmilieus' veel in de regio voor.
- In de regio staan in verhouding tot het landelijk gemiddelde veel koopwoningen. Het bepalen van een verhouding tussen koop- en huurwoningen is een taak van de gemeente.
- Koopwoningen zijn op dit moment moeilijk te betalen. Hierdoor is er ook sprake van een beperkte doorstroming. Het versterken van de doorstroming door het bouwen van dure woningen waardoor goedkope woningen beschikbaar worden, lukt op dit moment niet.
- Uit de resultaten van het in 2007 uitgevoerde Woning Behoeft Onderzoek (WBO) blijkt dat van de huishoudens die binnen vijf jaar willen verhuizen, dat 19% wil verhuizen van een eengezinswoning naar een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning. Ook wil 17% van de huishoudens verhuizen van een twee-onder-een-kapwoning of een vrijstaande woning naar eenzelfde woning. Belangrijk is om zogenoemd 'consumentgericht te bouwen'. Het aanbod moet aansluiten op de vraag.

Het beleid is gericht op de bouw van 60% goedkope en middeldure koop- en huurwoningen (minder dan €250.000,- vrij op naam (v.o.n.)) en 40% dure woningen (meer dan €250.000,- v.o.n.). Het blijkt dat er, naar verwachting, sprake is van een overschrijding van de 40% dure woningen, vooral koopwoningen. Het is een taak van de gemeenten om deze overschrijding te beperken en te waarborgen dat ten hoogste 40% dure woningen worden gebouwd.

3.2.4 Beleidsregels voor Woningbouw in de Linten

Op 8 november 2007 heeft de raad beleidsregels voor woningbouw in de linten vastgesteld. Hierin staat vermeld dat een bestaande woning door twee woningen mag worden vervangen in één te bouwen nieuwe (authentieke) stolp, mits op die plaats een authentieke stolp passend is in de omgeving en voldoet aan de gestelde maatvoering. Het perceel Zuiderdijk 36 is op het meest brede punt ongeveer 37 meter breed. Dat betekent dat:

- een maximale frontbreedte mag worden aangehouden van 20 meter;
- de som van de zijdelingse afstanden 13 meter mag zijn;

- de minimale zijdelings afstand 4 meter mag zijn; en
- de maximale woning diepte 15 meter mag zijn.

De nieuw te bouwen stolpwoning voldoet aan eisen aan de maatvoering zoals opgesteld in de beleidsregel voor Woningbouw in de linten. Het bouwplan voor de nieuw te bouwen woning is opgenomen in hoofdstuk 5.

3.2.5 Woonvisie Drechterland (2007)

De woonvisie Drechterland biedt een beleid op hoofdlijnen aan over het wonen in de gemeente en de woningbouwopgaven voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

De woonvisie gaat onder meer in op de bestaande bebouwingsstructuren, waaronder de lintbebouwing: *Een duidelijk stedenbouwkundig kenmerk van Drechterland is de lintbebouwing. (...) Deze linten vormen een heel bijzonder aanbod. Uitgesproken dorpswonen in een buitengewoon waardevolle open en groene omgeving afgewisseld met woningen en (agrarische) bedrijven. De lintbebouwing is veelzijdig in haar stedenbouwkundige verschijning. Naast historische panden zoals kleine arbeiderswoningen, tuindersstolpen prijken er ook statige stolpboerderijen. De lintbebouwingen kennen stukken met meer en minder openheid. De bedrijvigheid binnen de lintbebouwing is sterk afgenomen. Er zijn nog enkele agrarische bedrijven te vinden, enkele middenstanders en ambachtelijke bedrijven.*

Voor de gemeente Drechterland is het landelijke karakter kenmerkend. De woonvisie noemt de gemêleerde bevolkingsopbouw van groot belang voor de leefbaarheid. Zij zorgt niet alleen voor levendigheid, maar ook voor het draagvlak van verschillende voorzieningen. Het bieden van keuzemogelijkheden aan de woonconsumenten, en daarmee het voorzien in een gedifferentieerde woningvoorraad en -aanbod is van belang, om een gemêleerde bevolkingsopbouw te bewerkstelligen. Het aanbod wordt mede bepaald door woningen die vrijkomen door doorstroming.

CONCLUSIE

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

In onder ander de Europese “Kaderrichtlijn water”, het “Nationaal Waterplan” en de adviezen van de “Commissie Waterbeheer 21e eeuw” is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGELGEVING

In de nota “Anders omgaan met water” is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden in de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

Op 10 september 2010 is door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een watervergunning verleend voor het bouwen van een twee-onder-één kap stolpboerderij aan de Zuiderdijk 36 te Wijdenes. Deze vergunning is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Tijdens de behandeling en beoordeling van de aanvraag is niet gebleken dat de waterhuishoudkundige en waterkeringstechnische belangen en de ecologische toestand van het waterlichaam door de verlening en/of uitvoering van de gevraagde vergunning (onevenredig) worden geschaad.

ONDERZOEK

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onevenredige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding bemerd.

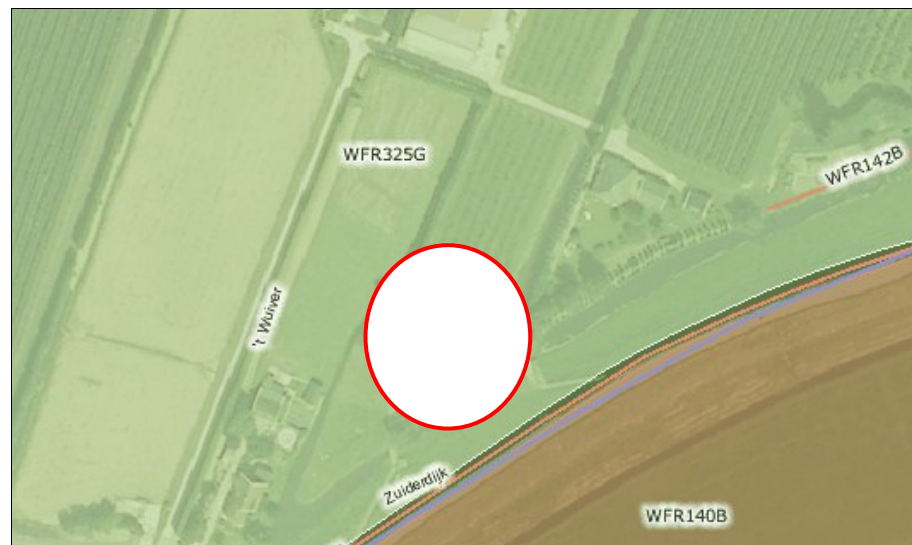
CONCLUSIE

4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

WET- EN REGELGEVING

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Verdrag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoort, financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken worden.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.



Figuur 5. Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland

ONDERZOEK

Uit de CHW-kaart blijkt dat het onderhavige perceel gelegen is in een gebied met cultuurhistorische waarden vanwege de onregelmatige strokenverkaveling. Het betreft hier vooral de achter het perceel gelegen agrarische gronden. De strokenverkaveling is zeer kenmerkend voor de vroege veenontginningen.

De Zuiderdijk is aangeduid als een bouwkundige- en archeologische lijn van hoge waarde. De Zuiderdijk is een inlaagdijk. Zeer kenmerkend voor West-Friesland zijn de buitenwaterkerende dijken. Deze

dijken zijn zeer bepalend geweest voor de landschapsontwikkeling van West-Friesland (en grote delen van Noord-Holland). Deze dijk beschermde het achterliggende land tegen overstromingen, zodat bewoning en agrarische exploitatie mogelijk bleef. Deze dijkkring is grotendeels zeer goed herkenbaar. Dijkringen komen in Noord-Holland vaker voor.

Ten behoeve van het verkeer over land is op deze dijk een weg aangelegd.

In april 2011 is door Archeologie West Friesland een archeologische quickscan uitgevoerd op het perceel Zuiderdijk 36 te Wijdenes. De resultaten van deze quickscan zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat de omvang van de bodemingreep dermate gering is dat nader archeologisch onderzoek naar vindplaatsen uit de Bronstijd niet noodzakelijk is. Op basis van de bestudering van historisch-geografische gegevens en historisch kaartmateriaal worden geen huisplaatsen uit de Late Middeleeuwen of Nieuwe tijd verwacht. Archeologie West-Friesland adviseert het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Vanuit archeologisch oogpunt is het plan uitvoerbaar.

CONCLUSIE

4.3 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

WET- EN
REGELGEVING

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

NSL

In voorliggend bestemmingsplan wordt de vervanging van een woning door een nieuwe stolpwooning voor dubbele bewoning mogelijk gemaakt. Er is sprake van een geringe toename van het aantal motorvoertuigen op de wegen in en in de directe omgeving van het plangebied ten gevolge van het plan. De toename is dusdanig beperkt dat nader onderzoek achterwege kan blijven.

ONDERZOEK

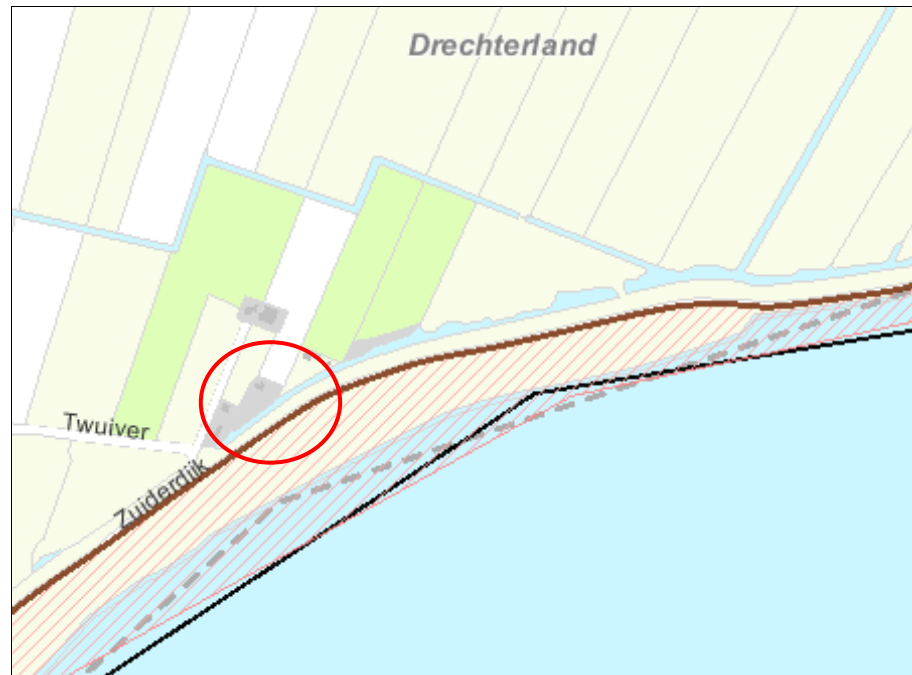
De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit belemmerd.

CONCLUSIE

4.4 Externe veiligheid

WET- EN
REGELGEVING

De overheid werkt aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.



Figuur 6. Fragment van de risicokaart
(Bron: Provincie Noord-Holland)

ONDERZOEK

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 7 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen. Op het fragment uit de kaart is te zien dat nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Het rood gearceerde gebied betreft buitendijks gebied.

CONCLUSIE

Er zijn geen externe veiligheidsaspecten die een beperkende invloed hebben op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.5 Ecologische waarden

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronder-

zoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 12 januari 2011 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.



Aanzicht plangebied vanaf de Zuiderdijk (12 januari 2011)

4.5.1 Soortbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Inventarisatie

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket¹ (kilometerhok 140-516, d.d. 06-01-2011) blijkt dat het betreffende kilometerhok over het algemeen slecht tot niet is onderzocht op de aanwezigheid van planten- en diersoorten. Uit de opgave blijkt dat er wel enkele in het kader van Flora- en faunawet licht beschermde soorten en streng beschermde vogels zijn aangetroffen.

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit gazon, siertuin en een halfverharde oprit en parkeerplaats. Hier kan een enkele licht beschermde soort zoals huisspitsmuis voorkomen. In het opgaand

¹ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

groen kunnen broedvogels zoals merel tot broeden komen. De bebouwing is onder meer door de afwezigheid van geschikte tussenruimtes, zoals een spouwmuur, niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Bij een inspectie van het pannendak van het woonhuis werden enkele nesten van huismus aangetroffen. Naar verwachting wordt het woonhuis door 4 tot 5 paartjes gebruikt als nestplaats.

Effecten

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Ten aanzien van vogels dient hierdoor bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Men kan er in dit plangebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedseizoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Als de werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustiger broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Een uitzondering hierop vormen de nestplaatsen van huismus. In tegenstelling tot andere in het plangebied voorkomende broedvogels is de nestplaats van huismus ook buiten het broedseizoen beschermd ook wanneer deze tijdelijk niet in gebruik is. Hierbij geldt niet dat iedere nestplaats gespaard behoeft te worden bij een ingreep, maar dat er voldoende nestgelegenheid aanwezig moet blijven. Daarnaast kan het broedseizoen van huismus doorlopen tot eind augustus.

Mitigatie

Door het aanbrengen van speciale voorzieningen voor nestgelegenheid in de nieuwbouw (zoals de vogelvide) en het slopen van het bestaande woonhuis (buiten het broedseizoen) nadat deze voorzieningen zijn gerealiseerd kan de nestgelegenheid voor huismus worden gewaarborgd. Het aantal alternatieve nestplaatsen in de nieuwbouw zal hierbij hoger moeten zijn, dan het aantal nestplaatsen dat verloren gaat.

Bij het uitwerken en uitvoeren van de te nemen mitigerende maatregelen dient een deskundige te worden betrokken. De maatregelen en werkwijze dienen in een rapportage opgenomen te worden. Op deze manier zal er geen verbodsovertreding van de Flora- en faunawet plaatsvinden. De opdrachtgever heeft aangegeven hier aan te kunnen voldoen.

4.5.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1989 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De Ecologische Hoofdstructuur is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

Natuur buiten de EHS

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelgebieden. Dit aspect is reeds in paragraaf 3.1.2 behandeld.

Inventarisatie

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer betreft het meest nabij gelegen gebied en ligt op ongeveer 100 meter afstand van het plangebied. Tussen het plangebied en het beschermde gebied ligt een dijk (Zuiderdijk). Dit gebied is tevens aangewezen in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast liggen er ten zuidwesten en noordoosten enkele graslanden die in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur zijn aangewezen (zie ook figuur 4, paragraaf 3.1.2). Tussen deze graslanden en het plangebied ligt reeds andere bebouwing.

Effecten

Gezien de ligging van beschermde gebieden ten opzichte van het plangebied, de huidige terreinomstandigheden van het plangebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur verwacht.

4.5.3 Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er ten aanzien van de aanwezige broedvogels mitigerende maatregelen genomen worden, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Wanneer maatregelen worden uitgevoerd zoals onder het kopje Mitigatie beschreven is het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Met betrekking tot de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland het bevoegd gezag.

4.6 Bodem

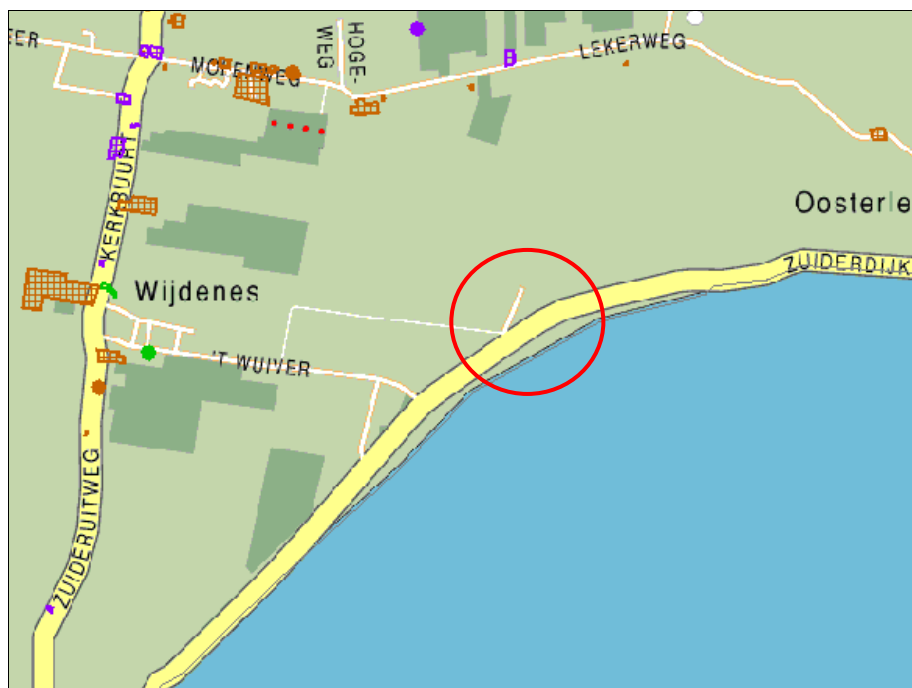
WET- EN
REGELGEVING

Op 1 april 2007 is de gewijzigde Woningwet (Ww) in werking getreden. In de Ww is bepaald dat door de gemeenteraad in de Bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van Burgemeester en Wethouders een beslissing op een aanvraag om bouwvergunning (omgevingsvergunning) moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in kwaliteit van de bodem.

De provincie Noord-Holland heeft het zogenoemde bodemloket ontwikkeld. Het bodemloket biedt informatie over bodemonderzoeken en -saneringen die zijn uitgevoerd. Ook is er informatie opgenomen over bedrijven of terreinen waar 'verdachte' werkzaamheden hebben plaatsgevonden die mogelijk bodemverontreiniging hebben veroorzaakt en waar mogelijk bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. In Figuur 7 is het voor het plangebied betreffende fragment van de kaart van het bodemloket opgenomen.

Uit de informatie blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bodemonderzoeken of -saneringen zijn uitgevoerd. Ook zijn er geen 'verdachte' werkzaamheden bekend.



Figuur 7. Fragment bodemkaart (Bron: bodemloket)

Om meer inzicht te verkrijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in het plangebied is in 2009 in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Milieu bv.

De resultaten van dit onderzoek zijn verwerkt in het "Rapport Verkennend bodemonderzoek Zuiderdijk 36 Wijdenes". Dit rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie voldoende is vastgelegd om de voorgenomen werkzaamheden te kunnen uitvoeren. Gezien de resultaten is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.

De bovengrond is licht verontreinigd met de zware metalen koper, kwik, lood en zink. Het betreft hier geen geval van ernstige bodemverontreiniging. (Men spreekt van een ernstige bodemverontreiniging indien er meer dan 25 m³ grond met gehalten aan verontreinigende stoffen boven de interventiewaarden op de locatie is aangetoond, of de locatie aantoonbaar deel uitmaakt van een groter gebied dat is opgehoogd met een verontreinigde ophooglaag). Voor de geplande werkzaamheden in deze grond is dus geen BUS/RUS-melding vereist. Vrijkomende en overtollige (licht) verontreinigde grond moet echter wel naar een daarvoor erkende verwerker worden afgevoerd.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door een onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit van de bodem belemmerd.

CONCLUSIE

4.7 Hinder

4.7.1 Hinder van bedrijven

WET- EN
REGELGEVING

Op grond van de Wet Milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen.

Uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven als maatschappelijke instellingen als scholen en sportvoorzieningen. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de omgeving van perceel Zuiderdijk 36 is één agrarisch bedrijf gevestigd. Het gaat om het akkerbouwbedrijf dat ten noorden van het plangebied ligt.

De afstand tussen het plangebied en het agrarische bedrijf bedraagt circa 60 meter. Voor een akkerbouwbedrijf geldt volgens de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. Met het oog hierop kan de afstand van het plangebied tot het agrarisch bedrijf aanvaardbaar worden geacht.

CONCLUSIE

Uitvoering van voorliggend bestemmingsplan wordt niet belemmerd door onaanvaardbare hinder van bedrijven.

4.7.2 Wegverkeershinder

WET- EN
REGELGEVING

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht om de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is in artikel 74 bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids-)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

In de Wgh is bepaald dat de ten hoogste toegestane geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op een gevel van een woning binnen een geluidszone 48 dB is.

Op grond van de Wgh kan het college van burgemeester en wethouders (B en W) voor woningen in stedelijk gebied een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. De ten hoogste toelaatbare hogere waarde is 63 dB.

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals (bedrijfs-)woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder wordt voldaan.

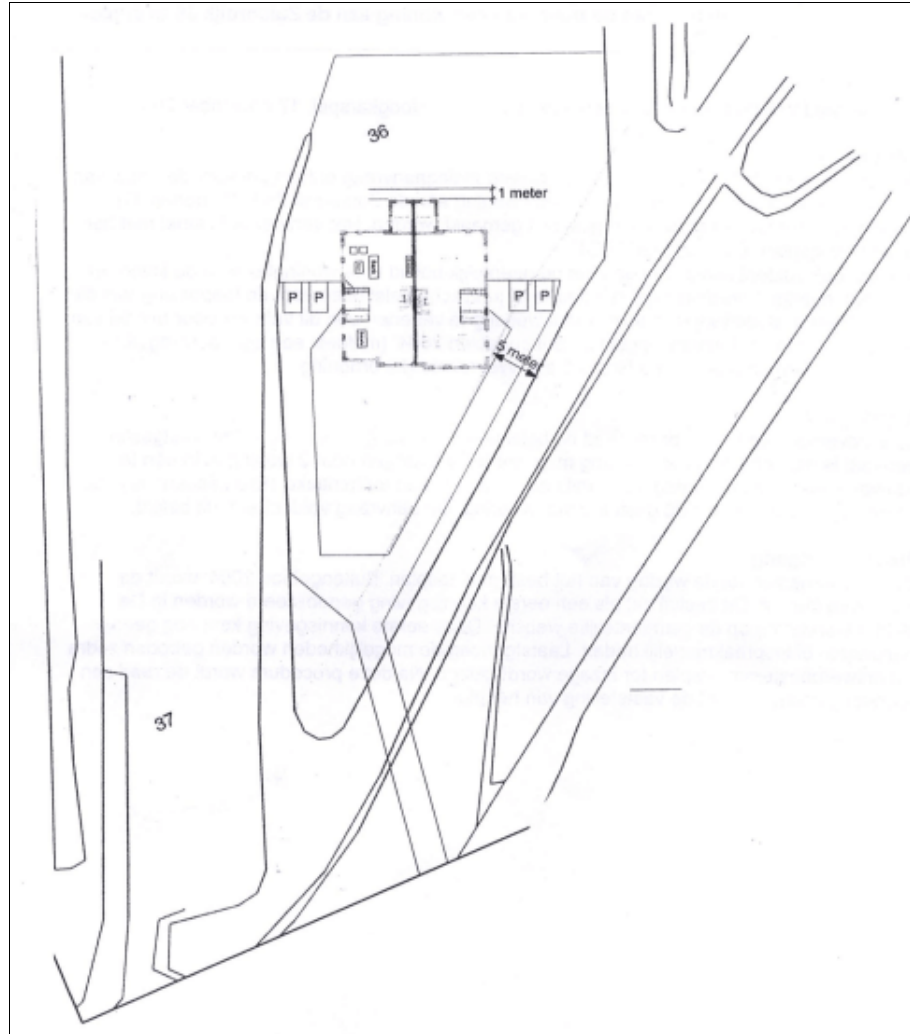
De toegestane snelheid op de Zuiderdijk is 60 km/uur. De Zuiderdijk is echter een dijkweggetje dat vrijwel uitsluitend voor recreatief verkeer wordt gebruikt. De weg is, ter hoogte van het plangebied, circa 5 meter breed. Uit verkeerstellingen van het Hoogheemraadschap (2005) blijkt dat het aantal voertuigen dat gebruik maakt van de Zuiderdijk sterk fluctueert. Dit heeft te maken met de weersomstandigheden; het buitendijks gebied wordt gebruikt door (wind)surfers en de dijk biedt ook een goede mogelijkheid voor fietstochten (de tellingen zijn inclusief fietsers). De verkeerstellingen schommelen daardoor tussen maximaal 1909 verkeersbewegingen per etmaal en minimaal 195 verkeersbewegingen per etmaal. Tot slot kan gesteld worden dat op de relatief drukke dagen de verkeerssnelheid lager zal zijn, omdat de smalle dijk dan nog minder de mogelijkheid biedt tot snel rijden.

Omdat de verkeersbewegingen op de dijk dermate laag zijn en er feitelijk sprake is van een bestaande situatie, waarbij de nieuwe woning niet dichterbij de dijk komt te liggen dan de bestaande woning, is het niet nodig om onderzoek uit te voeren naar wegverkeersshinder. De situatie wordt vanuit het oogpunt van wegverkeersshinder acceptabel geacht.

CONCLUSIE

5. Planbeschrijving

In het plangebied wordt een nieuwe stolpwoning voor dubbele bewoning gerealiseerd iets voor de plaats van de huidige woning. Het plangebied heeft een langgerekte vorm, met een lengte van circa 74 meter en een breedte van maximaal circa 30 meter.



Figuur 8. Situatieschets nieuwbouwplan aan de Zuiderdijk 36

Op het perceel zal een authentieke stolp worden gebouwd. Deze zal in vergelijking met de huidige woning iets verder naar voren komen te liggen.

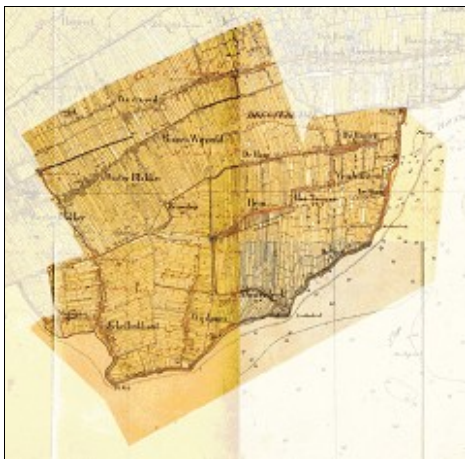
6. Landschappelijke inpassing

Op grond van de Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009 (zie ook hoofdstuk 2) moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, is gebruik gemaakt van het Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Noord-Holland, de Welstandsnota Drechterland en het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk.

6.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt in de gemeente Drechterland, in de regio West-Friesland. De geschiedenis begint bij het ontstaan van West-Friesland. Ongeveer 2.5 miljoen jaar tot 12.000 jaar geleden was het Pleistoceen, de laatste grote koude periode voor Nederland. De oceanen waren koude woestijnen en het water was bevroren in een pakket dat zich uitstreckte van Scandinavië tot aan Noord-Amerika. Door de druk van het ijs in Scandinavië, lag dit deel een stuk lager en lag Nederland een stuk hoger.

Ongeveer 12.000 jaar geleden brak het Holoceen aan, een periode waar wij nu nog in leven. De grote ijspakketten begonnen met smelten, Nederland begon te dalen en de zeespiegel steeg. Door de werking van de zee werden ondertussen strandwallen gecreëerd op de huidige kuststrook. Achter deze strandwallen ontstond hoogveen. Door de strandwallen was de invloed van de Noordzee op het veengebied een stuk minder. Toch was er regelmatig een doorbraak van de Noordzee.



Figuur 9. Gemeente Drechterland omstreeks 1850



Figuur 10. Gemeente Drechterland omstreeks 1900



Figuur 11. Gemeente Drechterland omstreeks 1950



Figuur 12. Gemeente Drechterland omstreeks 2004

6.1.1 Kleipolderlandschap

De gemeente maakt onderdeel uit van het kleipolderlandschap. Dit landschapstype is ontstaan als gevolg van een lange strijd tussen de zee en de mens. De oorsprong van dit landschap ligt ongeveer 3000 jaar v. Chr. , toen de zee West-Friesland bereikte via het Zeegat van Bergen.

Rond 2200 v. Chr. was er nog slechts één grote west-oost geul aanwezig die zich splitste in een noordelijke tak en een zuidelijke tak. Toen het Zeegat van Bergen rond 1500 v. Chr. sloot, werden de geulsystemen geleidelijk minder actief. In het gebied was tot 1000 n. Chr. sprake van vorming van strandwallen en Oude Duinen. Vanwege de vorming van strandwallen en Oude Duinen kreeg de kust een meer gesloten karakter waardoor de afvoer van water naar open zee verslechterde.

De vorming van de kop van Noord-Holland begon feitelijk met het sluiten van de kustlijn. Achter de duinenrij lag een zandig binnenduingebied. In de luwte van de gesloten kustlijn slibden kleiplaten op. Deze kleiplaten werden door geulen doorsneden. Nog lange tijd brak de zee door de duinenrij en deed de invloed van de zee zich in het achterliggend gebied gelden. Naarmate de platen hoger opslibden werden ze meer geschikt voor bewoning. Op de platen werd landbouw bedreven. De achter de strandwallen gelegen lagere gebieden, werden door de sluiting van de kustlijn steeds natter. In gebieden waar geen geulen actief waren, ontstond veen. Uiteindelijk vielen alle geulen droog en verdwenen deze rond 800 v. Chr. onder het veen.

Het veen groeide door en werd langzaam hoger. Ongeveer duizend jaar geleden kwam het veen dusdanig ver boven de zeespiegel uit, dat bewoning weer mogelijk werd. Vanaf dat moment startte men ook met het ontginnen van het veen. Het veen werd vanaf hooggelegen delen, zoals strandwallen, ontgonnen. Om de veengebieden geschikt te maken voor landbouw en bewoning moesten deze gebieden worden ontwaterd. Vanaf de in het gebied voorkomende veenstroompjes werden reeksen parallel aan elkaar lopende sloten gegraven. Langs de achterzijden van de ontginningseenheden werden kaden en waterlopen aangelegd die toestroming van overtollig water uit de omgeving moesten verhinderen.

De ontginning en ontwatering van het veen leidden tot inklinking en verrotting van het veen, waardoor het maaiveld daalde en de grondwaterstand ten opzichte van het maaiveld hoger kwam te liggen (de voormalige krekken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen en de voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen). Men probeerde in eerste instantie door het dieper uitgraven van de sloten de grondwaterstand verder te verlagen, maar dit leidde wederom tot een daling van het maaiveld. Toen men het water niet langer voldoende kon afvoeren, verplaatste men veelal het akkerland in het verlengde van het bestaande gebied. De eerdere akker werd in dat geval veelal gebruikt als weiland. Op deze wijze werd in de loop der tijd steeds een stukje nieuw land in het verlengde van het al gebruikte land ontgonnen, waardoor langwerpig gestroken ontstonden.

6.1.2 Westfriese Omringdijk

Vanwege de toenemende wateroverlast werden in de 12e en 13e eeuw de lintdorpen verplaatst naar wat toen de hoogste delen van het landschap waren. De oude bewoningslinten werden verlaten. In de dertiende eeuw gaat men de afzonderlijke bedijkte gebieden met elkaar verbinden en zo ontstaat omstreeks 1300 de Westfriese Omringdijk. In de periode daarna worden verschillende meren drooggelegd en ontstaan polders. In de 20e eeuw ontstaan, na aanleg van de Afsluitdijk, de grote Zuiderzeewerken. Als eerste wordt het Wieringermeer drooggelegd.



Figuur 13. Kaart Westfriese Omringdijk

Vrijwel al het veen dat West-Friesland bedekte, is nu door ontginning dan wel erosie verdwenen, waardoor uiteindelijk het kleipolderlandschap is ontstaan. De langgerekte structuur van de strokenverkaveling, die kenmerkend is voor deze ontginningen, is op veel plaatsen nog herkenbaar.

Rond 1850 is in de gemeente Drechterland sprake van een gaaf kleipolderlandschap. De opstreckende verkaveling met zeer fijnmazige, smalle en diepe, kavels is onaangetast. In polder het Grootslag en Polder de Drieban is de verkaveling noord-zuid gericht. In Polder Schellinkhout is de verkaveling oost-west gericht.

De bewoning van het gebied vindt alleen plaats in lineaire nederzettingen, die zijn ontstaan langs de in het gebied gelegen stroomruggen en kaden. Schellinkhout en Wijdenes zijn op noord-zuid lopende hoger gelegen gronden ontstaan. De overige dorpen, waaronder Hoogkarspel en Westwoud zijn oost-west gesitueerd.

In de tweede helft van de 19e eeuw heeft er in het landschap van de gemeente Drechterland een belangrijke verandering plaatsgevonden. Het gaat hierbij om de aanleg van de spoorlijn van Hoorn naar Enkhuizen. Verder hebben de veranderingen alleen op detailniveau plaatsgevonden. Het gaat hierbij om de toevoeging van enkele wo-

ningen, het verplaatsen van boomgaarden en het samenvoegen of opdelen van percelen.

Na 1950 beginnen er grotere veranderingen plaats te vinden in het landschap. De eerste planmatige woonuitbreidingen haaks op de linten ontstaan. In deze periode is ook de toename van de invloed van het verkeer in het landschap zichtbaar. Op perceelsniveau worden op diverse plaatsen de oorspronkelijke smalle, diepe kavels samengevoegd tot grotere kavels.

6.2 Ordeningsprincipes in het landschap

Het landschap van de gemeente Drechterland kent in grote mate open gebieden. De openheid wordt slechts doorbroken door de bebouwingslinten, wegbeplantingen en de landbouw. Vanuit de linten kan op onbebouwde plekken de openheid van het landschap worden ervaren.

De bebouwing tussen de grote dorpen is geconcentreerd in linten. De linten zijn overwegend in oost-west richting gesitueerd met daarop loodrecht de verkavelingsrichting. De linten zijn dominante elementen in het landschap, niet alleen qua bebouwing en verkavelingspatroon, maar ook omdat zij geënt zijn op de oorspronkelijke wegenstructuur.



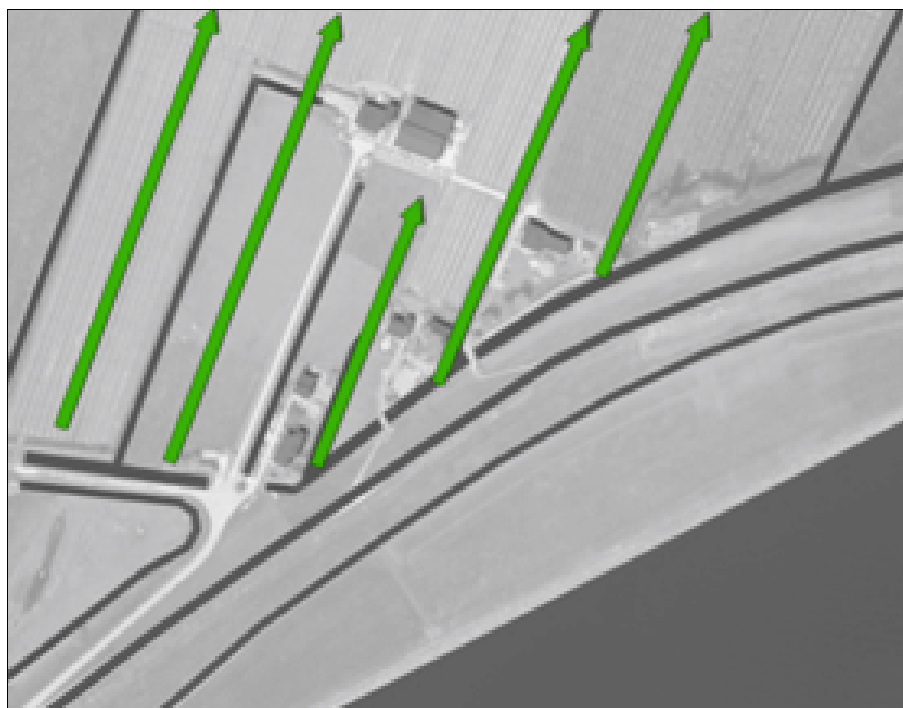
Figuur 14. Analyse omgeving plangebied

De Westfriese Omringdijk is een belangrijk element in West-Friesland. In de gemeente Drechterland is deze dijk de grens tussen land en het Markermeer. Langs deze dijk liggen boerderijen, kleine dorpjes of buurtschappen, voornamelijk aan het uiteinde van de bebouwingslinten.

De dijk is zeer markant en zowel cultuurhistorisch als landschappelijk van grote waarde. Dit is de reden geweest waarom deze dijk is aangewezen als provinciaal monument. Kenmerkend zijn het kronkelige verloop, het steile grastalud, het water aan de dijkvoet in de vorm van een sloot met op sommige plaatsen kleine watertjes (kleiputten). Het feit dat een zone aan de dijkvoet overwegend open is ondersteunt de ervaarbaarheid van de dijken.



Figuur 15. Analyse plangebied



Figuur 16. Zichtlijnen in gebied

Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied aan de Zuiderdijk is de openheid en de opstreckende verkaveling. In de omgeving is weinig opgaand groen. De incidentele beplanting die in het gebied is, bestaat voornamelijk uit beplanting rond kavels en erven. De verkavelingsstructuur is regelmatig en grootschalig. Kavels worden van elkaar gescheiden door sloten. Het gebied is ontsloten door de Zuiderdijk wat onderdeel is van de Westfriese Omringdijk. Deze omringdijk is een belangrijk ruimtelijk element in de omgeving.

Het plangebied ligt ten noorden van de Zuiderdijk en ligt tussen drie percelen in. Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf en op de kavels ten oosten en westen staat woonbebouwing.

6.3 Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in de gemeente Drechterland tussen de grote dorpen is geconcentreerd in linten.

De cultuurhistorische linten worden gekenmerkt door een licht kronkelig verloop en een beperkte wegbreedte met de voorgevels van bebouwing vaak dicht op de weg.

Langs de cultuurhistorische linten staan woonhuizen en (voormalige) boerderijen in de vorm van karakteristieke stolpen. Soms staat achter de woning/stolp bedrijfsbebouwing. De huizen hebben in het algemeen één bouwlaag met kap en een enkele keer twee bouwlagen. Sommige woningen hebben een groene kraag van beplanting aan de achterkant en/of een grote solitaire boom aan de voorkant. De bedrijfsgebouwen zijn in het algemeen niet breder dan de kavel van het huis.

De stolpboerderij is een typisch Noord-Hollands verschijnsel. Een stolpboerderij is een vierkante piramide boerderij waar behalve het woonhuis ook de stallen, werktuigen en schuren in zitten. De hooischuur zit centraal in de boerderij en aan de zuidkant zit vaak het woonhuis. Door schaalvergroting was de stolpboerderij qua afmetingen niet meer geschikt voor de bedrijfsvoering. De nu nog aanwezige stolpboerderijen zijn voornamelijk woonhuizen of kleine boerderijen (hobbyboeren).

De bedrijfsbebouwing in het landelijke gebied varieert van loodsen en stallen bij verschillende typen agrarische bedrijven tot bedrijfsbebouwing op de bedrijfsterreinen. Bij de agrarische bedrijven zijn veelal loodsen aanwezig gedekt met een flauwe kap. In de nieuwe linten binnen het agrarisch concentratiegebied staan relatief veel kassen.

In de omgeving van het plangebied aan de Zuiderdijk staat relatief weinig bebouwing. Het betreft hier verspreid liggende bebouwingen van zowel solitaire bebouwing als clusters woon- en bedrijfsgebouwen in de vorm van woonbebouwing, stolpen en loodsen. De bebou-

wing is uitsluitend aan de landzijde onderaan de dijk gesitueerd. De kavels worden vaak ontsloten met een parallelweg vanaf de dijk.

6.4 Inpassing in de ruimere omgeving

Bijzonder aan de omgeving van het plangebied is de ligging aan de Westfriese Omringdijk en de openheid van het gebied met de daarbij horende doorzichten. Om op schaal van de ruimere omgeving het landschap een goede inpassing van nieuwe ontwikkelingen om het plangebied te realiseren, is het noodzakelijk dat de Westfriese Omringdijk niet aangetast wordt. De dijk is een markant, beeldbepalend element in het landschap. Daarnaast moet de invulling van het plangebied worden afgestemd op de bestaande verkavelingsstructuur en de doorzichten naar het landschap.

6.5 Bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen

In dit gebied kent een aantal landschappelijke kwaliteiten. Aantasting van deze kwaliteiten door ontwikkelingen is niet gewenst. De bestaande kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving zijn de Westfriese Omringdijk, de verkavelingsstructuur en het openlandschap. De dijk is op veel plekken herkenbaar door de grote mate van openheid van het omliggende landschap. Ontwikkelingen zullen rekening moeten houden en een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de dijk.

6.6 Beeldkwaliteitsrichtlijnen

6.6.1 Welstandsnota Drechterland

Op 27 juni 2011 is door de gemeenteraad de Welstandsnota Drechterland vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente opgenomen.

Op de kaart bij de welstandsnota ligt het plangebied in een gebied aangeduid als “karakteristiek buitengebied”. Het gebied is aangeduid als bijzonder welstandsgebied waarbij het beleid is gericht op het behouden en waar mogelijke versterken van de bestaande ruimtelijke structuren, vormen en dergelijke.

In dit gebied zijn onder andere de volgende welstandseisen van toepassing:

- Behoud bebouwingspatroon. De bebouwing is gesitueerd in de bestaande (vaste of wisselende) rooilijn.
- De woningen zijn met de voorgevel gericht op de straat en/of de Westfriese Omringdijk.

- De woningen zijn vrijstaand. Een ondergeschikte koppeling met de bedrijfsbebouwing is toegestaan.
- Aan- en uitbouwen liggen achter de voorgevelrooilijn van de woning.
- Bijgebouwen en bedrijfsgebouwen bij voorkeur achter de woning. Bij meerdere bijgebouwen streven naar groepering.
- De hoofdvorm van de woning is één bouwlaag met kap.
- De typologie van de hoofdvorm is gebiedseigen en traditioneel of landschappelijk.
- Bij (ver)nieuwbouw de bouwvorm, bouwmassa en nokrichting afstemmen op de belendende percelen en de landschappelijke context.
- Aan- en uitbouwen van een woning zijn ondergeschikt en in samenhang met het hoofdgebouw.

Voor stolpen zijn in de welstandsnota zogenoemde 'objectgerichte welstandseisen' opgenomen. Ook stolpen zijn aangeduid als bijzonder welstandobject. Het welstandsbeleid voor stolpen is echter vooral gericht op bestaande stolpen. Voor stolpen zijn onder andere de volgende welstandseisen van toepassing:

- De ligging van de oorspronkelijke boerderij is/blijft bepalend.
- Vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen worden bij voorkeur op het achtererf of naast de oorspronkelijke schuur geplaatst.
- Er is sprake van groepering van gebouwen.
- De positie van het bestaande hoofdgebouw is bepalend voor bijgebouwen.
- De bestaande massaopbouw van de oorspronkelijke boerderij is uitgangspunt.
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en zorgvuldige afgestemd op het bestaande hoofdgebouw.

6.6.2 Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk

Naast de welstandsnota Drechterland, is er ook een beeldkwaliteitsplan voor de Westfriese Omringdijk gemaakt door de provincie. De Westfriese Omringdijk wordt door de Provincie Noord-Holland beschermd door zijn status als provinciaal monument. De provincie beschermt zijn monumenten onder het motto 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Westfriese Omringdijk. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven hoe dit streven in de praktijk gerealiseerd kan worden.

In het beeldkwaliteitsplan wordt de dijk benaderd als een samenhangende structuur in relatie met zijn omgeving. Daarmee wordt de dijk duidelijk in zijn context geplaatst. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de basisprincipes voor behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van de Westfriese Omringdijk.

Het beeldkwaliteitsplan dient voor de provincie in eerste instantie als toetsingskader voor ontwikkelingen die het dijklichaam raken. Daarmee vormt het beeldkwaliteitsplan een uitgangspunt voor de vergunningverlening op grond van de provinciale monumentenverordening.

Daarnaast bied het een kader voor de provincie om ruimtelijke ontwikkelingen op en rond de dijk te beoordelen.

Voor gemeenten vormt het beeldkwaliteitsplan als input voor nieuwe inpassingsplannen, projectbesluiten, bestemmingsplannen en structuurvisies. Het moet dienen als inspiratie en stimulering om te sturen op ontwikkelingen en om weloverwogen met plannen om te gaan in de nabijheid van de dijk en hieraan kwaliteit toe te voegen. Daarnaast kan het beeldkwaliteitsplan aanleiding zijn om aanvullend beleid op te stellen en dient het als inspiratie om naar aanleiding van de aanbevelingen en kansen vervolgprojecten op te stellen.

Het plangebied grenst aan de Westfriese Omringdijk wat in het deelgebied "Markermeerdijk" valt. Aan beide zijden van de dijk wordt een kwaliteitszone voorgesteld van 200 meter. Deze kwaliteitszone is een zone rondom de dijk tot maximaal 200 meter van de dijk. De dijk is op veel plekken herkenbaar door de grote mate van openheid van het omliggende landschap. Ontwikkelingen die de openheid aantasten worden bij voorkeur niet in deze zone geplaatst. Als er toch ontwikkelingen plaatsvinden moeten deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de dijk. Van oudsher werd deze zone binnendijs gereserveerd om aarde voor mogelijk dijkherstel voorhanden te hebben en moest vrij zijn van bebouwing om de stabiliteit van de dijk te bewaren. 200 meter is tevens de afstand waarbinnen de wielen en de kleiputten liggen.

Wanneer binnen de kwaliteitszone verdichting plaatsvindt, dan moeten er in ieder geval altijd zichtlijnen in stand blijven tussen de dijk en de open ruimte achter de verdichte ontwikkeling. De meest waardevolle zichtlijnen vanaf de dijk zijn hierbij leidend.

Bijzonder aan het traject langs de Omringdijk zijn ook de bebouwingslinten. Doordat deze linten haaks op de dijk liggen vormen zij besloten ruimtes binnen het open landschap. Om dit karakter te behouden, is het van belang om het landschap tussen de linten nabij de dijk zoveel mogelijk vrij te houden van grootschalige ontwikkelingen.

Het bestaande patroon van kleinschalige bebouwing aan de dijkvoet kan aanleiding zijn voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw, mits het aan de voet van de dijk is en doorzichten naar het achterland vrij blijven.

6.7 Schetsplan

In de huidige situatie staat in het plangebied een woning met een aantal bijgebouwen. Deze wordt gesloopt en vervangen door een authentieke stolp voor dubbele bewoning. Het plan dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Welstandsnota Drechterland en het Beeldkwaliteitsplan Westfriese Omringdijk.



Figuur 17. Schetsplan Zuiderdijk 36

Door de bouw van de nieuwe stolp wil de initiatiefnemer een bijdrage leveren aan de oorspronkelijkheid van het Westfriesse landschap. De stolpvorm is in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie aangeduid als structuurdrager van provinciaal belang. Hiermee wordt de kwaliteit van het plangebied aanzienlijk verbeterd.

Zoals ook bij bestaande stolpen de dubbele bewoning dikwijls bijdraagt tot de instandhouding van het gebouw, geldt ook hier dat de bouw van een stolp met dubbele bewoning om financiële redenen noodzakelijk is. Op deze wijze wordt een woonerf waarop nu sprake is van een zeer geringe ruimtelijke kwaliteit, omgezet naar een passende streekgebonden bebouwingstypologie. Het bouwplan is daarmee noodzakelijk om een bijdrage te kunnen leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

De nieuwe stolp komt ten opzichte van de huidige bebouwing iets dichterbij de Zuiderdijk te staan. Er blijft voldoende afstand tot de Westfriesse Omringdijk zodat deze kwaliteit niet wordt aangetast. De nieuwe stolp staat hiermee in de wisselende rooilijn langs de Westfriesse Omringdijk.

De inrichting van het erf verandert ten opzichte van de huidige situatie. De nieuwe woning is groter, maar komt wel in dezelfde richting als de huidige bebouwing te staan. De woning is daarmee met de voorgevel op de Westfriesse Omringdijk gericht. De bebouwing wordt qua typologie afgestemd op de gebiedseigen, landelijke en traditionele karakteristiek.

In de huidige situatie is op en rondom het erf weinig erfbeplanting. De kavel wordt begrensd door sloten. Deze de kenmerkende begrenzing van de kavels en minimale groenopstanden moeten worden gerespecteerd. Hierdoor blijven de karakteristieke doorzichten en de openheid van het omringende landschap zichtbaar.

De nieuwe bebouwing wordt voorzien van een kap en daarnaast zal er aandacht moeten worden besteed aan een zorgvuldige traditionele detaillering. De materialisatie en kleurstellingen moeten worden afgestemd op de Welstandsnota Drechterland en is overwegend ingetogen en niet te opvallend.

7. Juridische toelichting

7.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, en wijzigingsregels.

INHOUD VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Een bestemmingsplan bevat een toelichting, waarin een verantwoording van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen is opgenomen, de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro, de resultaten van de inspraak en de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

AANVULLENDE
VOORZIENINGEN

7.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie,

de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerpbestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatscourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-Inspectie of gedeputeerde staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekend maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld of gewijzigd is vastgesteld om gehoor te geven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

7.3 Bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als Wonen en Tuin. Binnen de bestemming Wonen is wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat een maximale goot- en bouwhoogte wordt aangehouden, die weergegeven is op de plankaart. In de bestemming Tuin mag niet gebouwd worden, met uitzondering van een erker of een serre.

8. Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst worden afgesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid worden belemmerd.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro beschikbaar gesteld aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, provincie Noord-Holland en de VROM-Inspectie Noord-West.

De overlegreacties zijn in bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK geeft aan dat inmiddels een watervergunning is verleend voor het plan. Daarnaast heeft het HHNK nog twee inhoudelijke opmerkingen op het plan:

1. In het plan, op pagina 13, staat dat “Indien door Gedeputeerde Staten de aangevraagde ontheffing van Artikel 13 Prv voor de bouw van een stolpwooning wordt verleend, past het plan binnen het provinciale beleid”. Het HHNK wijst erop dat dit niet wil zeggen dat het HHNK een dergelijke bebouwing binnen de vrijwaringszone ook toestaat. Zij zien het tekstfragment graag aangepast.
2. In het plan wordt de 4^e Nota waterhuishouding kort aangehaald. Het HHNK wijst erop dat deze sinds 22 december 2009 is vervangen door het Nationale Waterplan. Het HHNK ziet dit graag aangepast.

Reactie van de gemeente

Wat betreft de eerste opmerking is, in de tekst over de vrijwaringszone, opgenomen dat door het HHNK een watervergunning is verleend. Tevens wordt vermeldt dat de dubbelbestemming ‘Waterstaat - Waterkering’ is opgenomen.

De tweede opmerking van het HHNK is terecht. De 4^e Nota waterhuishouding is dan ook vervangen door het Nationale Waterplan.

Provincie Noord-Holland

De provincie geeft aan dat in de toelichting van het plan terecht de conclusie wordt getrokken dat een ontheffing als bedoeld in artikel 13, lid 2 van de PRVS aan Gedeputeerde Staten moet worden gevraagd. De provincie stelt dat gelet op de ligging binnen het weidevogelleefgebied ook ontheffing van artikel 25 lid 3 PRVS moet worden gevraagd.

De provincie merkt op dat wat betreft archeologie wordt opgemerkt dat het perceel reeds bebouwd is en dat daarom geconcludeerd wordt dat verder onderzoek niet nodig is. Dit strookt volgens de provincie niet met de informatie dat de nieuwbouw buiten het bestaande bouwvlak is geprojecteerd.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de reactie van de provincie voor kennisgeving aan.

VROM-Inspectie Noord-West

De VROM-Inspectie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen zoals die zijn verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie van de gemeente

De gemeente neemt de reactie van de VROM-Inspectie voor kennisgeving aan.

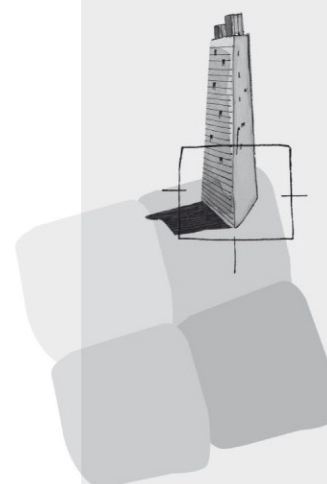
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Drechterland
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel
T: 0228-352 352

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
076.00.09.01.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort