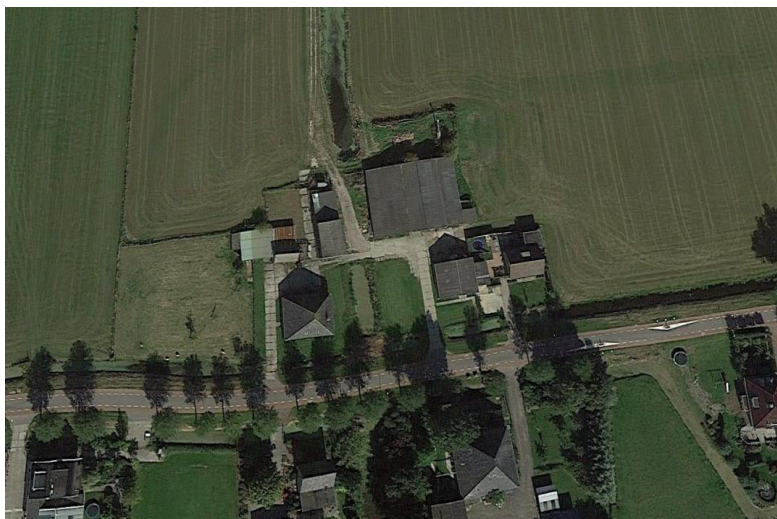


2016



Wijzigingsplan Noorddijkerweg 33, 35 en 35a Ursem



COLOFON

Titel: Wijzigingsplan Noorddijkerweg 33-35a, Ursem

Toponiem: Noorddijkerweg 33, 35 en 35a, Ursem

Gemeente: Koggenland

Auteurs: mr. R.A.F. Vermeulen en mr. M.C. Nijman

Email: vma.vermeulen@kpnplanet.nl

Email: vma.nijman@kpnplanet.nl

In opdracht van: J. Schilder

Versie: januari '16

Status: Vastgesteld



VMA

Management & Juridische dienstverlening

© VMA Vof, Oostzaan 2016

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1.1 Aanleiding en initiatief p. 2
- 1.1.2 Leeswijzer p. 3

2. Projectbeschrijving

- 2.1 Ligging p. 3
- 2.2 Huidige situatie p. 4
- 2.3 Gewenste ontwikkeling p. 5

3. Beleidskader

- 3.1 Provincie p. 9
- 3.2 Gemeente p. 12
- 3.2.1 Bestemmingsplan p. 12
- 3.2.2 Toetsing aan de voorwaarden p. 13
- 3.3 Landschappelijke inpassing p. 14

4. Omgevingsaspecten

- 4.1 Inleiding p. 18
- 4.2 Ecologie p. 18
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie p. 20
- 4.4 Water p. 22
- 4.5 Milieuzonering p. 22
- 4.6 Bodem p. 23
- 4.7 Geluid p. 23
- 4.8 Luchtkwaliteit p. 24
- 4.9 Externe Veiligheid p. 25
- 4.10 Kabels en leidingen p. 26

5. Juridische planopzet

- 5.1 Algemeen p. 26

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid p. 26
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid p. 26

7. Overleg

p. 27

Bijlagen bij de Toelichting:

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1. Advies ervenconsulent

Bijlage 2. Flora-en fauna-advies

Bijlage 3. Archeologie

Bijlage 3a Archeologie veldtoets

Bijlage 4. Wateradvies

Bijlage 5. Bodemadvies

Bijlage 6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro

Bijlage 7. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro (voorontwerpwijzigingsplan)

Bijlage 8. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro (ontwerpwijzigingsplan)



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Ter plaatse van de Noorddijkerweg 33, 35 en 35a te Ursem bevinden zich een drietal percelen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente KOGGENLAND, sectie R, nummers 113 (ged) 773, 774, 775 en 776 (ged). Nummer 33 en 35 betreffen agrarische percelen. De agrarische bedrijvigheid is echter al jaren verdwenen. Er resteert slechts een oude stolp en verspreid over de percelen een forse hoeveelheid voormalige bedrijfsbebouwing.

Het geheel is behoorlijk vervallen en maakt een verpauperde indruk. De eigenaar is voornemens om de stolp en de bedrijfsbebouwing te slopen en de aanwezige verharding te verwijderen. Ter compensatie wil de eigenaar de oude stolp vervangen en één nieuwe stolp toevoegen.

Door de compensatieregeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland', zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013, toe te passen, wordt medewerking verleend aan het verzoek van initiatiefnemer de heer J. Schilder. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid van het college waarbij de bestemming 'Agrarisch', voor zover het gronden betreft gelegen binnen het bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-Stolp' ten behoeve van de bouw van een extra stolp.

Vorenstaande ter compensatie van het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m². Tevens vindt sloop en nieuwbouw plaats van de bestaande stolp.



De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Huidige situatie

Op de percelen aan de Noorddijkerweg 33,35 en 35a bevinden zich een oude stolpboerderij en diverse verspreid liggende bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van een kleine 1.500 m². Het totale plangebied beslaat ca. 7.700 m². De stolpboerderij verkeert in slechte staat, is nog wel bewoond, maar renoveren loont niet meer. Het is geen rijksmonument en niet aangeduid als beeldbepalend pand, maar het heeft wel een specifieke bouwaanduiding stolp. Agrarische bedrijfsactiviteiten worden niet meer ontplooid en de bedrijfsbebouwing is niet meer in gebruik.

Langs de Noorddijkerweg hebben de meeste percelen een bestemming 'Agrarisch', 'Wonen' of 'Bedrijf'. Er is sprake van een lang gerekt lint met stolpboerderijen, burgerwoningen, bedrijfsbebouwing al dan niet agrarisch en doorzichten naar de achter gelegen open polder. De huidige structuur rondom de planlocatie kenmerkt zich door een landschap dat ontgonnen is vanuit het lint. De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige strokenverkaveling.

huidige situatie





(bron: Google Earth)

5

2.3 Gewenste ontwikkeling

Zoals eerder vermeld, worden de agrarische activiteiten aan de Noorddijkerweg 33 en 35 al lang niet meer uitgeoefend. Het totale plangebied, inclusief het perceel op 35a, heeft een oppervlakte van ca. 7.500 m² en maakt een rommelige en verpauperde indruk.

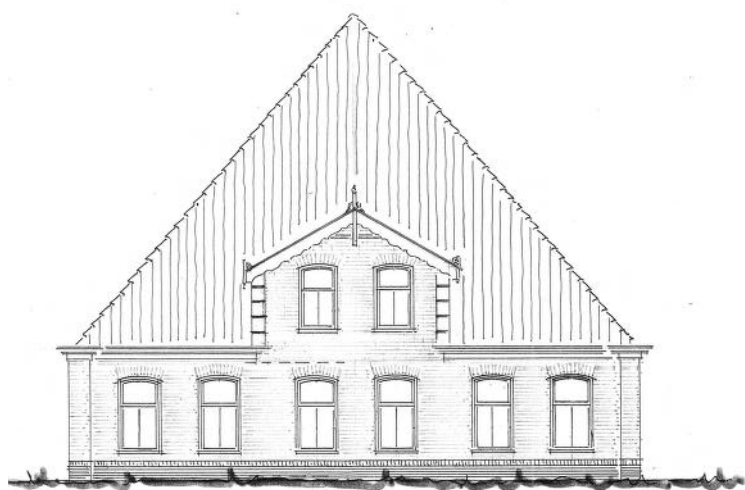
Op nummer 33 staan een oude stolpboerderij en diverse voormalige agrarische schuren. Ook op nummer 35 is de agrarische bedrijvigheid verdwenen en resteren slechts de oude voormalige bedrijfsgebouwen.

Om ter plaatse een fysieke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren, alsmede een zinvol en passend gebruik, bestaat de wens om de bestaande stolp en de bedrijfsbebouwing volledig te slopen en de verhardingen te verwijderen.

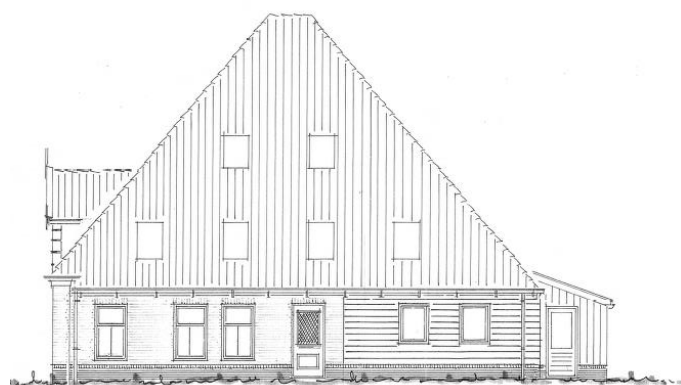
Het gaat in casu om het slopen van meer dan 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen, exclusief verharding. Ter compensatie wil men op een gedeelte van de vrijkomende gronden en op de plaats van de oude stolp een nieuwe stolp bouwen. Het betreft een tweetal stolpen met twee woningen.

Op nummer 35a bevindt zich een burgerwoning. Het perceel bij deze woning is relatief klein. Aan de achterzijde wil men het erf enigszins uitbreiden opdat de perceelgrens gelijk loopt met nummer 35. Voor het overige verandert hier niets.

Een impressie van de nieuw te bouwen stolpen. Architectenburo Cornelis de Jong bna

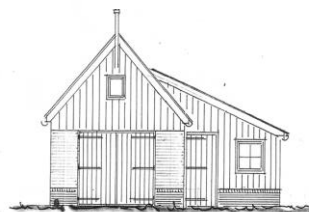


voorgevel

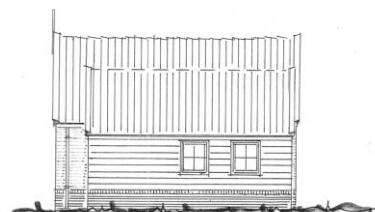


rechter zijgevel

k



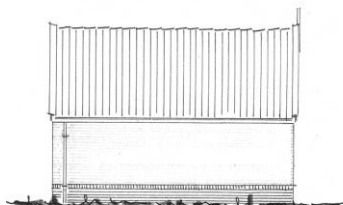
voorgevel



rechter zijgevel



achtergevel



linkerzijgevel



achtergevel.

3. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat van invloed is op het voorliggende wijzigingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is het rijksbeleid hier niet opgenomen. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.1 Provincie

De provinciale belangen zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna PRV).

In juni 2010 werd de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is sindsdien drie keer gewijzigd. Bij de laatste wijziging van 3 februari 2014 is ook de naam van de PRVS veranderd in Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze benaming sluit beter aan bij overige provinciale verordeningen en door de term Structuurvisie te laten vervallen is verduidelijkt dat de verordening een zelfstandig en bindend document is, in tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

De PRV is ex artikel 3 van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, alsmede op omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo. Gelet op het bovenstaande, zal hierna worden ingegaan op de voor dit plan relevante aspecten van provinciaal beleid. Met name artikel 15 PRV over ruimtelijke kwaliteit speelt een belangrijke rol.

Vertrekpunt van het onderhavige wijzigingsplan is de wens om ter plaatse een flinke ruimtelijke en fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren. Hierbij is enerzijds van belang dat er weer een passend en functioneel gebruik aan de gronden wordt gegeven, anderzijds dient te worden voldaan aan de PRV, en de uitgangspunten, zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie d.d. 21 juni 2010. Speciale aandacht in dit kader is gegeven aan respectievelijk cultuurhistorie, landschappelijke inpassing en inrichting, aansluiting op de omgeving en de bebouwingskarakteristieken. Daarvoor is advies gevraagd aan de ervenconsulenten van Landschap Noord-Holland en Mooi Noord-Holland, waarover meer in paragraaf 3.3. Het volledige advies is als **bijlage 1**. toegevoegd. Een schematische weergave volgt hieronder.

7

Aspect	Oud	Nieuw
Situering erf	Over het algemeen zijn boerderijerven in Koggenland gesitueerd aan de weg. Bij uitbreiding van het erf dient aangesloten te worden op de huidige ligging van het erf ten opzichte van de weg, in de lengterichting of in de dwarsrichting. Hierdoor blijft de bestaande openheid van het tussen de linten gelegen landschap behouden en blijven bestaande doorzichten vanuit het lint naar het achterliggende landschap behouden.	De nieuwe ontwikkeling zorgt feitelijk voor een driedeling binnen het plangebied. De structuur van smallere diepe percelen sluit aan op de bestaande structuur. Openheid en doorzicht nemen toe.
	De boerderijerven zijn in de woon-bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de	De bestaande randen worden behouden als ruimtelijk kader. De erven zijn dwars op de

	dwarsrichting aan de weg gesitueerd. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken.	Noorddijkerweg geprojecteerd. De doorzichten worden behouden en versterkt.
Interne situering	Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen.	De twee nieuwe stolpen vormen de nieuwe hoofdgebouwen en staan aan de voorzijden van de percelen. De rooilijn verspringt echter wel.
	Door beplanting worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden.	Bij de aanleg van tuinen en erven zal gebruik worden gemaakt van inheemse beplanting. Dit zorgt voor eenheid en verbondenheid.
	Overige bedrijfsgebouwen op een erf van een stulp worden zoveel mogelijk achter de achterste gevel van de stulp geplaatst.	De bijgebouwen c.q. bijbehorende bouwwerken zijn achter de achtergevels van de nieuwe stolpen voorzien.
	Ter hoogte van de entree van het gebouw is de ruimte tussen de stulp en overige gebouwen minimaal 5 meter.	De bijgebouwen staan los en zijn achter de stulp gesitueerd.
Aansluiting op de omgeving	De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd.	De bestaande sloot aan de voorzijde blijft in tact. De dam aan de achterzijde wordt uitgegraven, waardoor de sloot wordt hersteld.
	De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 6 meter.	De beide nieuwe stolpen maken gebruik van bestaande toegangen dan wel dammen.
Aansluiting op aanwezige bebouwingskarakteristieken	De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg.	De stolpen staan dwars op de weg, hetgeen ook geldt voor de bijgebouwen en sluiten derhalve aan op de omgeving.
	Op het boerenerf is samenhang tussen de richtingen van de gebouwen onderling.	De stolpen en de bijgebouwen hebben dezelfde richting.
	Op het boerenerf is samenhang tussen de dakhellingen van de verschillende gebouwen. De gebouwen hebben een kantige vormbehandeling.	De bijgebouwen hebben een dakhelling die samenhangt met de dakhelling van de stulp.
Landschappelijke aansluiting en aankleding	Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs grote oppervlakten verharding.	Op het voorste deel van het terrein worden geen grote verharde oppervlakten aangelegd, maximaal 30% van het voorterrein wordt verhard.
	Erven binnen de linten zijn van elkaar gescheiden door middel van sloten. Deze structuur van sloten kan bij compensatie van waterberging	De percelen c.q. erven worden afgebakend met sloten en inheemse beplanting langs de randen.

	versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.	
	De linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Oeverbeschoeiing, cotoneaster, klimopoevers en antiworteldoek passen niet in het landschap.	Daar waar mogelijk zullen de oevers bestaan uit grasoevers of rietoevers. De herstelde sloot zal deels worden voorzien van beschoeiing.
	De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingsoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden.	Beplanting met een inheemse beplanting vormt de overgang naar het omliggende landschap. Daarnaast worden inheemse bomen geplant conform het advies van de ervenconsulenten.

Het bovenstaande in ogenschouw genomen, luidt de conclusie dat het wijzigingsplan en de voorziene ontwikkeling past binnen de provinciale ruimtelijke visie en ambitie voor het landelijk gebied. Duidelijk wordt, dat met het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de hoeveelheid bebouwing en verharding afneemt en de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 15 PRV toeneemt.

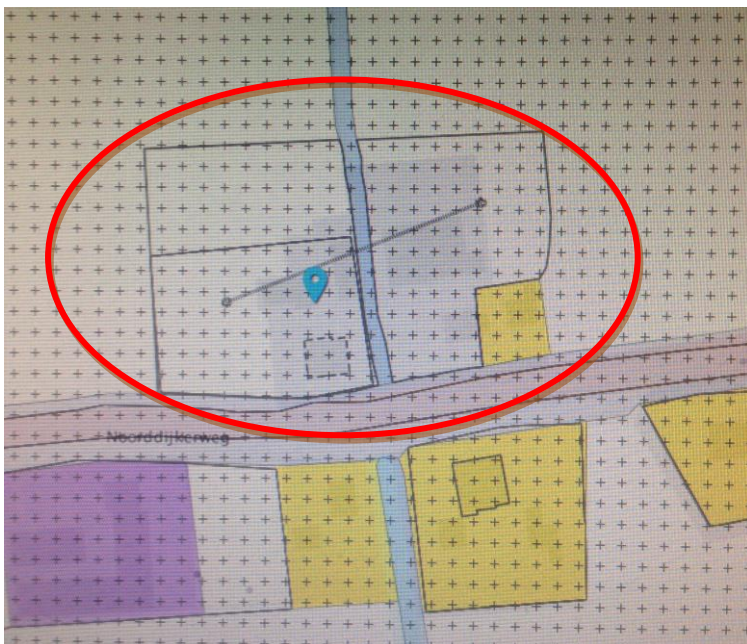
9

3.2 Gemeente

3.2.1 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Koggenland". Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. In het bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemmingen 'Agrarisch' ex artikel 3, 'Waarde-Archeologie 2 en 5' ex artikel 44 resp. 47 en 'Wonen' ex artikel 36. De bestaande stolp heeft de specifieke bouwaanduiding stolp.

In navolgende figuur is een fragment van het geldende bestemmingsplan te zien. Het plangebied is rood omcirkeld.



Artikel 3.7.8 van het bestemmingsplan bevat een compensatieregeling. Deze regeling biedt het college de bevoegdheid om middels een wijzigingsplan ter compensatie van het verwijderen van tenminste 1.000 m² voormalige bedrijfsbebouwing, de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen-Stolp' ten behoeve van de bouw van een stolp.

10

De zogeheten wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', voor zover het gronden betreft gelegen binnen een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', ('Wonen-Stolp') ten behoeve van de bouw van een woonhuis (stolp) ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. *deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:*
 1. *voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning. Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan;*
 2. *indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;*
 3. *indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;*
- b. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- c. *het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;*
- d. *de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;*
- e. *er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;*
- f. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- g. *de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;*

- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

Ten aanzien van de gronden achter nummer 35a geldt artikel 3.7.10. vergroten bestemmingsvlakken wonen.

Hierin staat de volgende wijzigingsbevoegdheid beschreven:

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 of 37 van overeenkomstige toepassing zijn;*
- b. de diepte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid met ten hoogste 30 m wordt vergroot;*
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
- d. de gronden op een goede wijze landschappelijke worden ingepast;*
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

3.2.2 Toetsing aan de voorwaarden

Bij toepassing van de compensatieregeling dan wel wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.8 moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voorwaarden zijn hard.

11

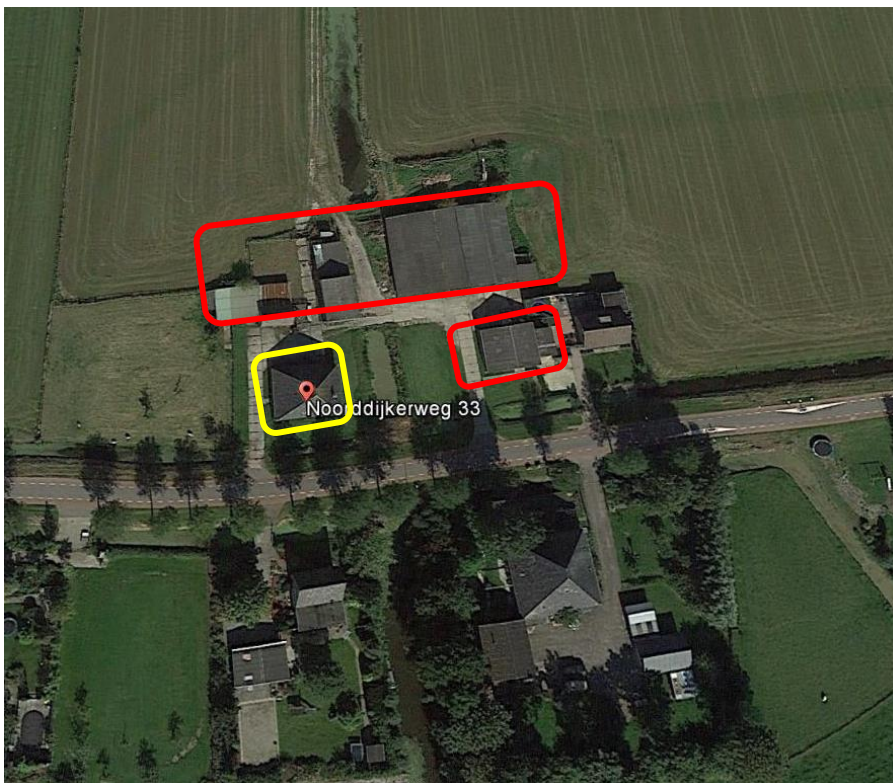
Zo moet er sprake zijn van sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Als uitgangspunt geldt dat nieuwe woonhuizen aan de weg worden gesitueerd. Dit voorkomt dat er nieuwe bebouwing achter bestaande linten ontstaat. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan.

- De eerste voorwaarde stelt dat het moet gaan om één nieuw woonhuis/stolp naast een bestaande bedrijfswoning. Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan. De oude stolp en de nieuwe stolp vormen de twee nieuwe hoofdgebouwen en staan aan de voorzijde van het perceel.
- Ook moet tenminste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Hieraan wordt eveneens voldaan.
- De breedte van de beide percelen moet in ieder geval 20 m zijn. Dit is ruimschoots het geval.
- De wijziging van het bestemmingsplan kan alleen plaatsvinden wanneer sprake is van een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied. In de volgende paragraaf over landschappelijke inpassing wordt één en ander nader beschreven.

- Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven. In de naaste omgeving liggen vooral woningen. De aanwezige bedrijven liggen op voldoende afstand. Van belemmering in de bedrijfsvoering is geen sprake.
- De geluidsbelasting mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. De nieuwe stolpen komen in 0-48 dB(A)- gebied te liggen.

Voor wat betreft het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van het bestemmingsvlak op nummer 35a geldt tevens een aantal voorwaarden. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Zo wordt de diepte van het betreffende bestemmingsvlak met niet meer dan 30 m vergroot. Er zijn geen belemmeringen op milieugebied en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. De aanwezige bedrijven liggen op voldoende afstand. De gronden worden op een goede wijze landschappelijke ingepast. Op welke wijze wordt in paragraaf 3.3. beschreven. Verder wordt er evenmin onevenredige afbreuk gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De betreffende gronden zullen met name gebruikt worden als tuin en er vinden geen bouwactiviteiten of werkzaamheden plaats die de archeologische waarden kunnen schaden. De zichtlijnen en openheid worden verbeterd.

Hieronder is met rood omcirkeld de te verwijderen bedrijfsbebouwing. Met geel de te slopen stolp.



3.3 Landschappelijke inpassing

De wijziging van het bestemmingsplan kan alleen plaatsvinden wanneer sprake is van een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied (BLG) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

In het algemeen is de doelstelling van het BLG en de PRV dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande structurelementen of dat compenserende maatregelen plaatsvinden die de structuur van het gebied versterken. Daarnaast wordt aangegeven dat er in dit gebied kwaliteitseisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing bij functiewijziging van boerenerven. Om hieraan te voldoen is advies gevraagd aan de ervenconsulenten van Landschap Noord-Holland en Mooi Noord-Holland. Dit advies, dat als een programma van eisen op hoofdlijnen is vorm gegeven, zal als kader gelden voor de nieuwbouw en de veranderingen op het erf. Het rapport is in zijn volledigheid opgenomen als **bijlage 1**.

De Noorddijkerweg doorsnijdt in een oost-westelijke richting de Polder Ursem. Deze oude kleipolder ligt tussen Ursem en Avenhorn en tussen de droogmakerijen Schermer, Heerhugowaard, Wogmeer en Beemster. De Walingsdijk vormt de zuidelijke dijk van de polder en is ook onderdeel van de historische Westfriese Omringdijk. Het gebied is ontgonnen in de middeleeuwen. Delen van de historische kavelstructuur in de polder zijn nog intact. De boerenerven hebben vaak een hoogstamfruit boomgaard, bessenhagen en een moestuin. Langs de wegen staat een geschoren haag als er geen wegsloot is. Een aantal van de oorspronkelijke landschapselementen is nog aanwezig op het perceel van de familie Schilder. De wegsloot is hier intact. De Meersloot is deels intact.

13

Er staan nog enkele hoogstamfruitbomen ten westen van de stolp. Verder zijn er geen restanten van de oorspronkelijke houtige beplanting rondom het erf.

Voor het erf van de bestaande woning op nummer 35a is gesteld, dat de huidige situatie kan worden behouden. Bij een eventuele aanpassing van de erfinrichting worden de uitgangspunten van het BLG gehanteerd.

Voor de bouw van de nieuwe stolpen met bijbehorende erven wordt geadviseerd de Meersloot te herstellen. Herstel van deze cultuurhistorische waardevolle waterloop vormt een versterking van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Voor wat betreft plaatsing en uitstraling van de nieuwbouw wordt het navolgende geadviseerd. Twee naast elkaar gelegen twee onder een kap woningen waarbij de vormgeving sterk refereert aan het uiterlijk van een traditionele Noord-Hollandse stolpboerderij is denkbaar met in acht name van de volgende punten:

- De twee, twee onder één kap woningen verschillen van uiterlijk in vorm en materiaal.
- De voorgevels van de twee gebouwen liggen versprongen ten opzichte van elkaar.
- De toegevoegde bijgebouwen hebben een vormgeving die verschillend is ten opzichte van elkaar.
- Het bijgebouw behorend bij de meest oostelijk gelegen woning wordt opgeschoven in positie tot achter de stolp, zodat het doorzicht gewaarborgd blijft.

- De positie van de overige bijgebouwen is zo dat doorzicht over het erf naar de achtergelegen graslanden mogelijk is.
- De positie van het nieuwe gebouw dat de bestaande stolpboerderij vervangt ligt tenminste zover van de tussen de woningen gelegen herstelde sloot dat een bomenrij aan de linker slootkant mogelijk is.

De bovengenoemde punten zijn volledig verwerkt in het plan.

In het ontwerpwijzigingsplan was het aantal erfontsluitingen beperkt tot twee dammen, gesitueerd centraal voor de nieuwe stolpen. Deze keuze heeft nadelige consequenties voor de inrichting en uitstraling van het erf. Het verplaatsen van de dammen en het realiseren van splitsende, bochtige erfpaden met bijbehorende verharding over de voortuin van de twee nieuwe stolpen is niet gewenst. Zulke erfontsluitingen leveren naar de mening van de ervenconsulenten veel verstoring op van het beeld van een streekeigen stolperf met een groene uitstraling.

Een alternatief is om één erfontsluiting per stolp aan te leggen en de splitsing in het erfpad op het achtererf te realiseren. Dat is hier niet mogelijk. In de toekomstige situatie ontbreekt de ruimte op het achtererf om het erfpad daar te splitsen. Dan komt de al geringe ruimte voor houtige beplanting op de erfranden verder onder druk.

De ervenconsulenten adviseren om vier bescheiden erfpaden met ontsluitingen haaks op de weg te plaatsen. Voor de ontsluiting van de middelste twee percelen kan gebruik worden gemaakt van de reeds aanwezige dam. Deze zal technisch zo in orde moeten worden gemaakt dat hij zijn nieuwe functie kan vervullen. De erfpaden in de nieuwe situatie bieden doorzicht over het erf. Het voorerf is verder onverhard. Het plan is ook wat dit punt aangepast.

14

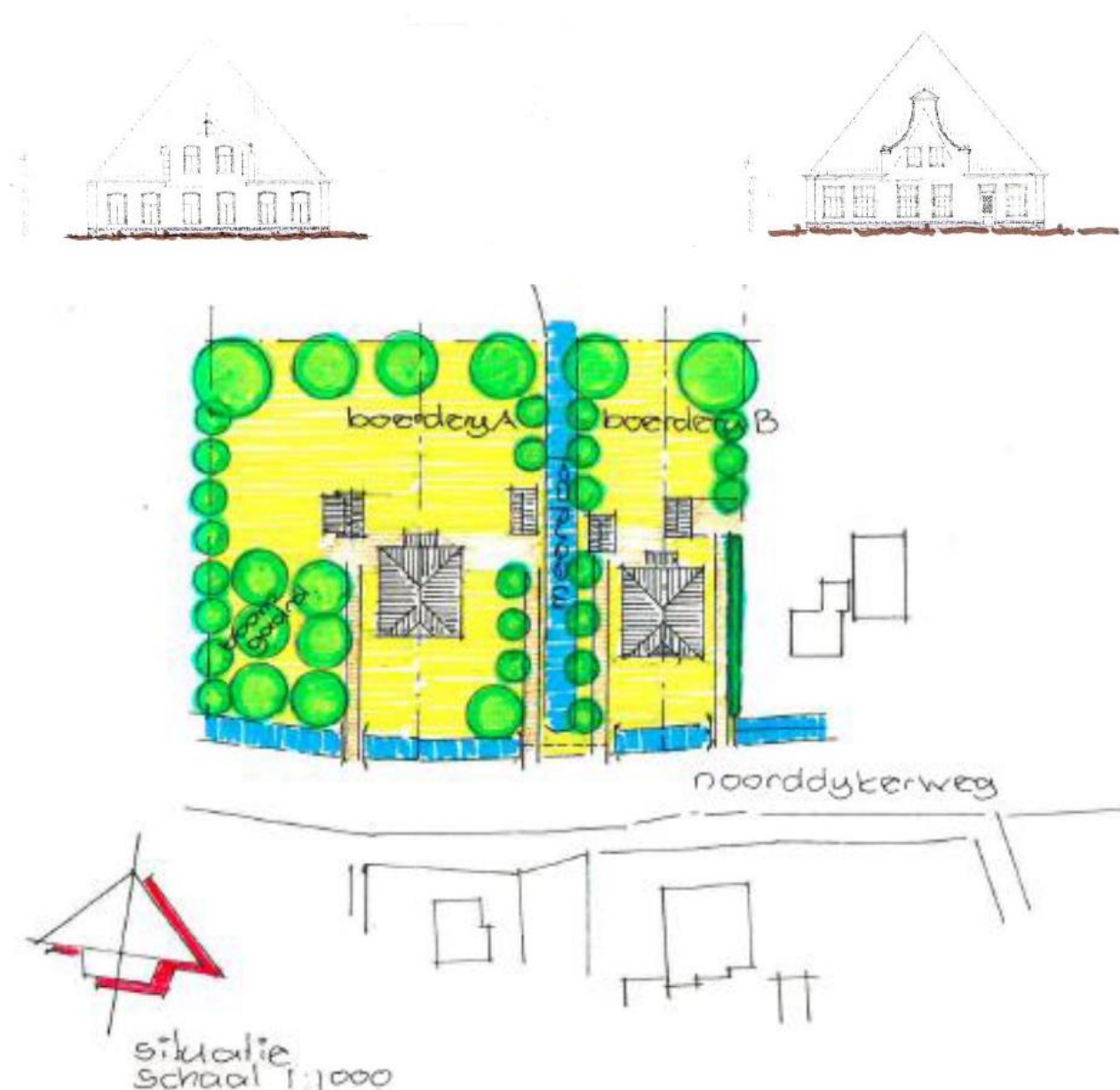
De ervenconsulenten adviseren verder over de erfinrichting:

- De twee onder één kap woningen tonen zich ieder als één erf, met stevige groene kaders die dit zichtbaar benadrukken.
- Bomenrijen, markante hoekbomen, bessenhagen, fruitbomen, solitaire bomen, hakhoutsingels, geschoren hagen, boerenstruiken zijn houtige elementen die gebruikt kunnen worden om de groene kaders invulling te geven.
- Inheemse, streekeigen beplanting toepassen.
- De herstelde hoogstamfruitboomgaard, aan de linker zijde van de westelijk gelegen twee onder één kap woning, maakt onderdeel van de erfinrichting van die stolpwoning.
- De voortuinen van de stolpen zijn groen, sober en representatief ingericht met gebruik van gras en eventueel met (lei)bomen of enkele boerenstruiken. Zicht op de gevel van de stolp is behouden.
- Denk aan kleine boomsoorten en smalle houtige beplanting waar de ruimte voor een volwaardige bomenrij ontbreekt. Hier kan een fruitbomenrij, hakhoutsingel, knotbomen, bessenhaag of enkele welgeplaatste solitaire bomen van bescheiden formaat staan.

Zoals hieronder op de verbeelding is te zien, is het plan aangepast aan het advies van de ervenconsulenten.

De gewenste ontwikkeling krijgt hiermee een goede aansluiting op de bestaande landschappelijke structuren en levert als zodanig een duurzame en positieve bijdrage aan een verbetering van het woon-leef- en ruimtelijk milieu ter plaatse.

Erfinrichtingsplan



15

Voorstel van de ervenconsulent voor de toekomstige woonerven aan Noorddykerweg 33-35.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit wijzigingsplan. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Op 2 februari 2015 heeft Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot in het kader van de Flora- en faunawet een quick scan uitgevoerd naar de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het plangebied. Het onderzoek heeft bestaan uit een veldbezoek. Hieronder volgt een beschrijving.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Hiervan is geen sprake.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde natuurgebieden, zijn er geen significante invloeden op deze natuurgebieden te verwachten. Gebiedsbescherming is geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Soortenbescherming

De soortbescherming is uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Het beschermt een aantal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet is overal in Nederland van toepassing, ongeacht het type of de omvang van de werkzaamheden of activiteiten.

Er worden in de Flora- en faunawet drie verschillende beschermingsniveaus gehanteerd: een lichte, een matige en een zware bescherming. Voor soorten met een lichte bescherming geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Bij matig en zwaar beschermde soorten zijn mitigerende maatregelen van toepassing als effecten van de gewenste ontwikkeling niet uitgesloten kunnen worden. Dit betekent dat ontwerp, planning en/of uitvoering van een project afgestemd moeten worden op de beschermde soorten, zodanig dat de functionaliteit van de verblijfplaats van deze soorten behouden blijft. Een ontheffingsprocedure treedt in werking als mitigatie niet mogelijk is.

Een beoordeling op het moment dat de bouwactiviteiten daadwerkelijk aan de orde zijn, geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Desalniettemin heeft er een onderzoek plaatsgevonden in het kader van de Flora- en faunawet. Het volledige rapport is als **bijlage 2** toegevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten vissen, amfibieën, vogels en (kleine) zoogdieren.

- Gezien het aanwezige biotoop, het oppervlak, de geografische ligging en informatie uit de vakliteratuur over populaties in de omgeving, zullen van de amfibieën alleen licht beschermde soorten aanwezig zijn.
- Voor de aangetroffen of verwachte licht beschermde soorten gelden geen verbodsbepalingen als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals ook dit plan. Een ontheffing is dan niet nodig.
- In het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.
- In het woonhuis van het plangebied of de schuur met pannendak kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van de huismus. In de schuur met gedeeltelijk weggeslagen nok zou een kerkuil kunnen verblijven. Er is vervolgonderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van deze vogelsoorten noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- In het onderzoeksgebied kunnen beschermde vissen voorkomen. Er worden echter geen ingrijpende werkzaamheden aan aanwezige wateren voorzien zodat negatieve effecten zoals het doden of verwonden van vissen, uitgesloten zijn.
- In het woonhuis kunnen verblijvende gebouwbewonende vleermuissoorten voorkomen. Er is een vervolgonderzoek noodzakelijk naar de aanwezigheid van vleermuizen nodig. Als er vleermuizen aanwezig zijn, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.
- Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gelet op het bovenstaande, betreft het aspect soortenbescherming vooralsnog geen belemmering voor dit wijzigingsplan. Vervolgonderzoek naar de huismus, kerkuil en vleermuis is echter wel noodzakelijk en zal conform de aanbeveling plaatsvinden.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden. Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Hier geldt dat bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Daarnaast hebben vooral de oudere linten een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een aantal gebieden zijn vrijgegeven van archeologisch onderzoek. Dit betreft de droogmakerijen Wogmeer en Baarsdorpermeer.

Ook gebieden die reeds onderzocht zijn, worden niet meer beschermd. Op de kaart hieronder is te zien dat het plangebied deels valt onder Waarde-Archeologie 2 en deels onder Waarde-Archeologie 5.

Waarde-Archeologie 2: dit betreft de historische dorpskernen, terreinen in de Polder Mijzen, dijken (waaronder het Provinciaal Monument de Westfriese Omringdijk) en huis- en molenplaatsen zichtbaar op historisch kaartmateriaal. Voor deze terreinen geldt dat bij voorgenomen bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm –Mv rekening gehouden dient te worden met de aanwezige archeologische waarden.

Waarde-Archeologie 5: archeologisch belang betrekken bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² en dieper dan 35 cm –Mv. Het betreft hier het overige buitengebied (exclusief de Wogmeer en Baarsdorpermeer) waar een zeer lage tot lage verwachting geldt voor vindplaatsen uit alle perioden.

Bron: Archeologische beleidskaart Koggenland



Archeologische beleidskaart 2012 (versie 1 mei 2012)

Gemeente Koggenland

schaal 1:20.000

legenda

waarde archeologie

- WA 1
- WA 2
- WA 3
- WA 4
- WA 5
- gemeentegrens

Rekening houden met archeologie:

Bij alle grondroerende werkzaamheden

Bij plannen van 100 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 centimeter beneden maaiveld zullen reiken

Bij plannen van 500 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 centimeter beneden maaiveld zullen reiken

Bij plannen van 10.000 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld zullen reiken

Bij plannen van 20.000 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld zullen reiken

Vrijgegeven, geen archeologisch onderzoek noodzakelijk

Het bovenstaande in ogenschouw genomen, heeft Hollandia archeologen in maart 2015 een archeologisch bureauonderzoek opgesteld. Het doel van dit onderzoek was om in een vroeg stadium van de ontwikkeling inzage te krijgen in de te verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. De bodemingrepen die met de voorziene ontwikkeling gepaard gaan, kunnen een negatief effect hebben op de kwaliteit van de eventueel aanwezige archeologische waarden. Uit een inventarisatie van de bekende bodemkundige, historische en archeologische gegevens, is gebleken dat het oostelijk deel van het plangebied (ten oosten van de sloot) is vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek. Op deze locatie worden geen archeologische resten verwacht.

Voor het westelijk deel geldt dat de mogelijke 17de-eeuwse bebouwing zich waarschijnlijk meer naar het westen bevond en de kans op bewoning uit de Middeleeuwen klein is. Geadviseerd wordt om hier een kleinschalig booronderzoek uit te voeren (maximaal vijf boringen). Op deze manier kan de dikte van de ophogingslagen en de bodemopbouw in kaart worden gebracht. Aan de hand van de boorgegevens wordt vervolgens samen met de gemeente een vervolgadvis gemaakt. Dit zou kunnen betekenen ofwel vrijgeven ofwel archeologisch begeleiden van het uitgraven van de bouwput ofwel het graven van een proefsleuf ter plaatse van de nieuwbouw. Het gehele bureauonderzoek is als **bijlage 3**. toegevoegd. De aanbevelingen zijn inmiddels opgevolgd. Er is op 3 juli 2015 een booronderzoek uitgevoerd door Archeologie West-Friesland.

Zij adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren. Het rapport is als **bijlage 3a**. toegevoegd.

19

4.4 Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Via de Digitale Watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>) is op 4 maart 2015 aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het voorliggende plan. De toets en reactie zijn als **bijlage 4**. toegevoegd.

In de huidige situatie is er reeds bebouwing en verharding in het projectgebied aanwezig. Er is sprake van afname van verhard oppervlak. Wat betreft riolering wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Het hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd. Bij de bouw zal zo min mogelijk gebruik gemaakt worden van uitlogende bouwmaterialen, zoals zink.

Het vorenstaande betekent een beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding. Standaard maatregelen zijn voldoende. De waterhuishouding en/of de afvalwaterketen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan c.q. de ontwikkeling van het project.

Wel raakt het plangebied een primaire waterloop, als gevolg waarvan de normale procedure zal moeten worden doorlopen. Vooroverleg met het HHNK heeft derhalve plaats gevonden. Als aanvullende voorwaarde is gesteld dat de bestaande brede dam in de door het plangebied lopende primaire waterloop volledig verwijderd zal moeten worden. De benodigde vergunningen zijn aangevraagd.

4.5 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een wijzigingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied ligt aan de Noorddijkerweg, een lint buiten de kern van Ursem. In de directe omgeving komen vooral woonbestemmingen voor. De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijven zijn op een afstand van meer dan 150 meter gelegen. Door deze ruime afstand worden zij niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Door dit wijzigingsplan ontstaat er geen milieuhinder voor de omgeving. De nieuwbouw past in de omgeving met hoofdzakelijk woningen. De bedrijven in de omgeving zullen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de omgeving van het plangebied, echter op relatief grote afstand, zijn dus weliswaar enkele bedrijven gevestigd, maar dit zijn geen bedrijven die hinder veroorzaken vanwege geur, stof, licht, geluid of gevaar. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

In het plangebied is sprake van een verantwoorde milieusituatie.

4.6 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Op 25 februari 2015 heeft Van der Zwaan bodem & waterbodem B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport treft u als **bijlage 5** aan.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De onderzoeksresultaten van de onderzochte parameters van zowel grond als grondwater geven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en vormen geen belemmering voor de voorgenomen herinrichting.

Wel is geconstateerd dat op de locatie een aantal opstallen aanwezig zijn, welke voorzien zijn van een asbestverdacht dak. Tegen deze opstallen aan is op een drietal locaties asbestverdacht plaatmateriaal gelegen. Deze stukken zijn afkomstig van de daken. Tussen het woonhuis van 35a en het achterliggend weiland is een beschoeiing aangetroffen van asbestverdacht plaatmateriaal.

Aanbevolen wordt om de locatie aanvullend te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest in grond. Met de resultaten van het asbestonderzoek kan vastgesteld worden of de aanwezigheid van asbest een belemmering kan vormen voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Gelet op het feit dat saneren niet dermate urgent wordt geacht, zal voorafgaande aan een bouwaanvraag een nader onderzoek plaatsvinden en eventueel een saneringsplan worden overgelegd opdat de verdere realisatie van het project met inachtneming van de Wet Bodembescherming zal plaatsvinden.

4.7 Geluid

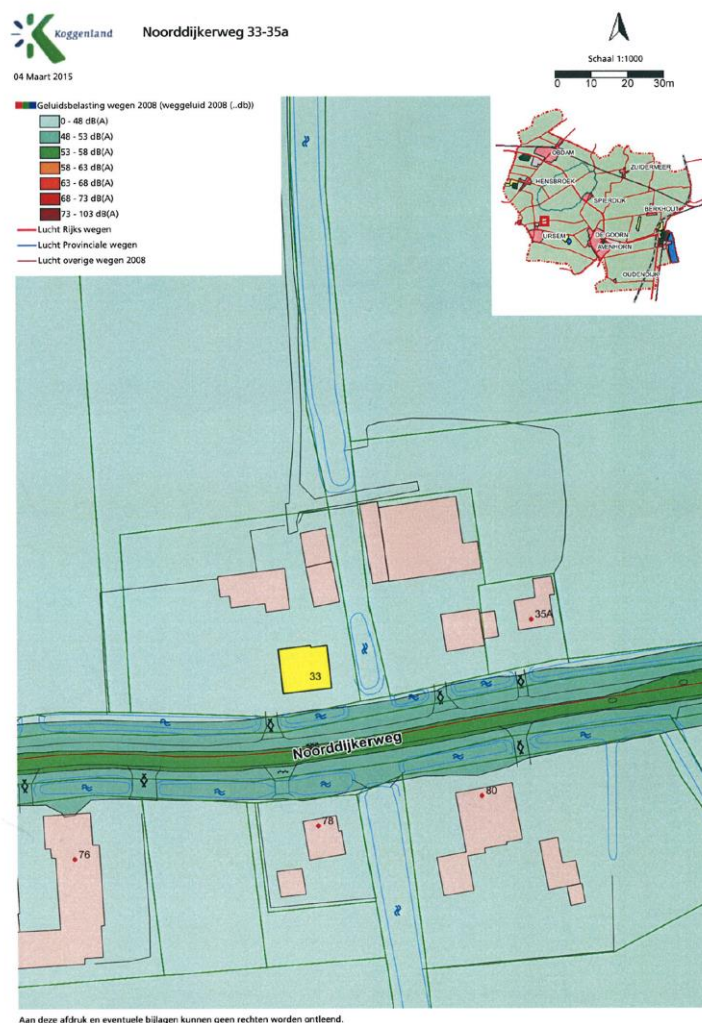
In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Geluidhinder kan in dit geval veroorzaakt worden door wegverkeerslawaai en bedrijvigheid. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, behalve:

- Wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt

In het plangebied van dit wijzigingsplan is hinder van wegverkeerslawaai niet uit te sluiten. Het plangebied ligt namelijk binnen de wettelijke geluidszone van de Noorddijkerweg. Deze weg heeft een wettelijke geluidszone omdat hierop een maximumsnelheid van 60 km/uur is toegestaan.

Volgens de geluidskaart liggen de toekomstige woonstolpen in het gebied waarvoor een geluidsbelasting tussen 0-48 dB (A) geldt. Geluidhinder is dan ook geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Zie de kaart hieronder.



4.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' doen verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het project hoeft dan niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor woningbouwlocaties van minder dan 500 nieuwe woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie van een extra stolpwooning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, er is dus geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

Overigens is er in 2009 reeds onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer. Er zijn vanuit dit aspect dan ook geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.9 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. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het wijzigingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

Zowel in het vigerende bestemmingsplan als op de Risicokaart Noord-Holland staan voor het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen aangegeven, waar dit wijzigingsplan rekening mee dient te houden. De hoofdkabels en huisaansluitingen dienen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden door middel van een KLIC-melding te worden geïnventariseerd.

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit een ruimtelijke verbeelding van het plan, een toelichting en een juridische regeling. Deze juridische regeling bestaat uit regels, waaronder de bestemmingsregels. Deze zijn nodig in verband met het bieden van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse.

Zoals ook eerder aangegeven, blijven de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen-Stolp', 'Agrarisch', 'Water' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland' voor het plangebied van toepassing.

De regels van de genoemde bestemmingen zijn dan ook opgenomen bij dit wijzigingsplan. In de juridische regeling van dit wijzigingsplan zijn alleen die begrippen, bestemmingen en aanduidingen opgenomen die van toepassing zijn op dit plan. Alleen de meest van belang zijnde regels zijn daarom overgenomen.

23

6. Uitvoerbaarheid

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

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het College van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is het ook van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van de plannen (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Bij wijzigingsplannen die bouwplannen mogelijk maken, is de grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De vaststelling van een exploitatieplan bij dit wijzigingsplan is in principe verplicht. Via dit wijzigingsplan wordt een bouwplan, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk gemaakt. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer onder meer het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Bij dit wijzigingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig omdat het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de te verhalen kosten zijn geregeld. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. De kosten die ten laste komen van de initiatiefnemer worden bovendien gesplitst, omdat het om meerdere woningen gaat. Op basis hiervan kan de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7a. Overleg

Voorontwerpwijzigingsplan

Het voorontwerpwijzigingsplan is via de email op 2 juni 2015 voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit in het kader van het overleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Het Hoogheemraadschap en de Provincie hebben een reactie gegeven. Deze reacties zijn opgenomen in [bijlagen 6 en 7](#).

De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij tevens de gevolgen voor het wijzigingsplan zijn weergegeven.

24

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK heeft op 4 februari 2015 via een e-mail het volgende laten weten.

In paragraaf 4.4 Water van de bij het voorontwerp behorende toelichting wordt verwezen naar de watertoets. De bijlage ontbreekt. Ook zijn de voorwaarden die door het HHNK in het kader van vooroverleg zijn gesteld niet opgenomen. Wij verzoeken deze alsnog op te nemen en de ontbrekende bijlage toe te voegen.

Reactie: De gemeente acht de reactie terecht.

Gevolgen: De plantoelichting zal worden aangevuld.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (provincie)

De provincie heeft per mail van 24 juni 2015 aangegeven dat het plan passend is binnen de verordening. De tekst ten aanzien van het weidevogelleefgebied is echter niet relevant, aangezien het plangebied hier buiten is gelegen. Artikel 25 (weidevogelleefgebieden) is dus niet van toepassing.

Reactie: De gemeente acht de reactie terecht.

Gevolgen: De plantoelichting zal worden aangepast.

7b. Overleg

Ontwerpwijzigingsplan

Ter voldoening aan de wettelijke voorschriften, is het ontwerpwijzigingsplan Noorddijkerweg 33, 35 en 35a op 30 september 2015 per mail aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland voorgelegd. Gedeputeerde Staten heeft per mail op 13 oktober 2015 een reactie gegeven.

Zie **bijlage 8**.

De reactie is hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij tevens de gevolgen voor het wijzigingsplan zijn weergegeven.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (provincie)

De compensatieregeling is een vorm van Ruimte voor Ruimte regeling. De verwijzing naar artikel 17 van de verordening is daarmee niet van toepassing en dient derhalve verwijderd te worden.

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit wordt opgemerkt dat de provincie waarde hecht waarde aan het behoud van historische stolpboerderijen in het landschap (Leidraad Landschap en Cultuurhistorie). Behoud van bestaande stolpen, of anders op zijn minst het bouwvlak daarvan, is vanuit cultuurhistorisch en landschappelijk perspectief altijd te prefereren boven herbouw en imitatie.

De bouw van twee nieuwe stolpen naast elkaar, en zeker twee qua vormgeving en positionering op het erf vrijwel identieke stolpen, ligt op deze locatie ruimtelijk en historisch gezien niet voor de hand.

Ook het hanteren van een strakke rooilijn voor de twee volumes is om die reden ongewenst.

Een ander aandachtspunt is de erfinrichting van de kavels bij de woningen. Gevraagd wordt om een goed erfinrichtingsplan te maken, met aandacht voor de specifieke kenmerken van deze plek in het landschap en gebruik makend van gebiedseigen beplanting. De ervenconsulent zou hierbij een rol kunnen spelen.

Tenslotte wordt ook aandacht gevraagd voor de erftoegangen. Het is wenselijk dat het aantal erftoegangen en bijbehorende dammen over de sloot tot een minimum wordt beperkt.

Reactie: De gemeente acht de reactie grotendeels terecht.

De verwijzing naar artikel 17 PRV wordt uit de toelichting gehaald. Voor wat betreft de bouw van de twee stolpen volgt de gemeente het advies. Vormgeving en positionering in relatie tot de rooilijn worden aangepast. Het advies om de ervenconsulenten in te schakelen is ter harte genomen.

Ten aanzien van de erftoegangen wordt afgeweken van het advies van Gedeputeerde Staten. Op basis van de rapportage van de ervenconsulenten, krijgt elke woning zijn eigen ontsluiting.

Gevolgen: De plantoelichting zal worden aangevuld en aangepast. Het project, waaronder vormgeving en positionering van de stolpen, alsmede de erfinrichting, zal in overeenstemming worden gebracht met het advies van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en het advies van de ervenconsulenten van Landschap Noord-Holland en Mooi Noord-Holland.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1. Advies ervenconsulent

Bijlage 2. Flora-en fauna-advies

Bijlage 3. Archeologie

Bijlage 3a Archeologie veldtoets

Bijlage 4. Wateradvies

Bijlage 5. Bodemadvies

Bijlage 6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro

**Bijlage 7. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro
(voorontwerpwijzigingsplan)**

**Bijlage 8. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro
(ontwerpwijzigingsplan)**