

**Wijzigingsplan Oudelandsdijkje 9, Hensbroek**  
**Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland,**  
**wijziging situering van het agrarisch bouwvlak**

*vastgesteld juni 2015*



## Inhoudsopgave

|     |                                    |    |
|-----|------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding                          | 3  |
| 1.1 | Aanleiding                         | 3  |
| 1.2 | Beschrijving van de situatie       | 3  |
| 1.3 | Planologisch juridisch kader       | 3  |
| 2   | Beleids- en ruimtelijk kader       | 5  |
| 2.1 | Provinciaal en gemeentelijk beleid | 5  |
| 2.2 | Ruimtelijke situatie               | 5  |
| 3   | Omgevingsaspecten                  | 7  |
| 3.1 | Milieusituatie                     | 7  |
| 3.2 | Overige aspecten                   | 7  |
| 4   | Uitvoerbaarheid                    | 10 |
| 4.1 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid   | 10 |
| 4.2 | Economische uitvoerbaarheid        | 10 |
| 5   | Planologische juridische regeling  | 11 |
|     | Bijlage 1 Wateradvies              | 12 |
|     | Bijlage 2 Reacties vooroverleg     | 13 |

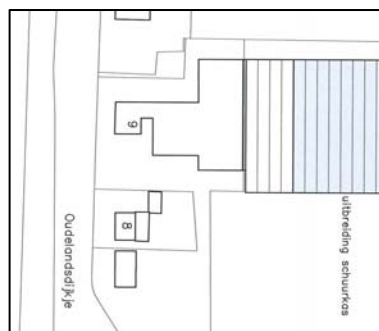
## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van V.O.F. Bloembollenkwekerij Dekker om de situering van het bouwvlak van het perceel Oudelandsdijkje 9 in Hensbroek te wijzigen.

### 1.2 Beschrijving van de situatie

Het bloembollenbedrijf van initiatiefnemer is gelegen aan Oudelandsdijkje 9 in Hensbroek. Op dit perceel staat een bedrijfswoning met daarachter bedrijfsbebouwing in de vorm van een schuur en schuurkassen. De initiatiefnemer wil de schuurkassen op het perceel uitbreiden. Deze nieuwe schuurkassen (met een oppervlakte van 1.450 m<sup>2</sup>) zullen aansluitend aan de bestaande, laatst gerealiseerde, schuurkassen worden gerealiseerd (in dezelfde vorm en maatvoering).



Luchtfoto van het perceel Oudelandsdijkje 9 met daarnaast een plattegrond van de gewenste uitbreiding (lichtblauw gearceerd)

### 1.3 Planologisch juridisch kader

Het perceel Oudelandsdijkje 9 is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013.

Voor het bloembollenbedrijf is in dit bestemmingsplan een agrarisch bouwvlak van ca. 7.600 m<sup>2</sup> opgenomen. Daarnaast geldt voor het grootste deel nog de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie categorie 5', en voor een klein deel aan de voorzijde van de weg, de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie categorie 2'. Bovendien is nog een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing. Hierbij gaat het om de 'vrijwaringzone – molenbiotoop', de 'vrijwaringzone – dijken' en de 'vrijwaringzone – (energie)infrastructuur'.

Qua oppervlakte kunnen de nieuwe schuurkassen van 1.450 m<sup>2</sup> binnen het bestaande bouwvlak worden gerealiseerd. Er is nog voldoende ruimte aanwezig. Geconstateerd is echter dat de situering van het huidige bouwvlak niet geheel overeenkomt met de huidige eigendoms- en gebruikssituatie. De laatst gerealiseerde schuurkassen liggen 2 meter over de zuidelijke bouwvlakgrens heen. Aangezien de nieuwe schuurkassen

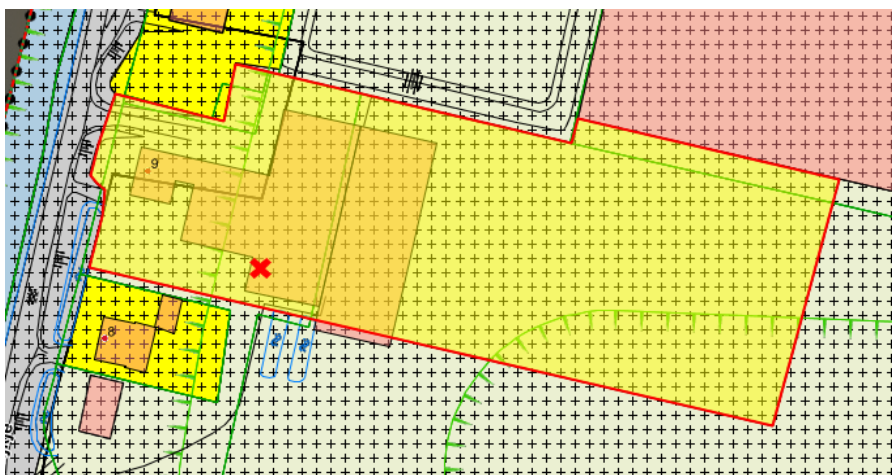
direct hierachter / aansluitend hierop worden gerealiseerd, past de nieuwbouw niet binnen het huidige bouwvlak en moet de situering van het bouwvlak gewijzigd worden.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om de situering van een bouwvlak (bij gelijkblijvende oppervlakte) te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 3.7.2 van de regels en luidt:

*Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "bouwvlak", bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:*

- a. *er een bedrijfstechnische noodzaak is om ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen of het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten, de situering van het bouwvlak te wijzigen;*
- b. *er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied, wat aangetoond moet worden met een erfinrichtingsplan;*
- c. *geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.*

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied Koggenland*

*Rood omlijnd: het agrarisch bouwvlak*

*Zwart gearceerd: archeologische dubbelbestemming, categorie 2 en 5*

*Groene gekartelde lijn: gebiedsaanduidingen / vrijwaringszones*



## 2 Beleids- en ruimtelijk kader

### 2.1 Provinciaal en gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de landbouw heeft de provincie Noord-Holland in de Provinciale Ruimtelijke Verordening twee zones onderscheiden. Het plangebied, Oudelandsdijkje 9, valt in zone 1: gebied voor grootschalige landbouw. Binnen dit gebied geeft de provincie standaard ruimte voor bouwpercelen tot 2 ha (artikel 26). Van belang is verder dat agrarische bebouwing binnen het bouwperceel wordt geconcentreerd. Zoals al eerder aangegeven, gaat het hier om een wijziging van de situering van het agrarisch bouwvlak waarbij de oppervlakte gelijk blijft. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid en past als zodanig binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 2.2 Ruimtelijke situatie

De initiatiefnemer wil de huidige bedrijfsactiviteiten van het bloembollenbedrijf op het perceel Oudelandsdijkje 9 uitbreiden. Dit is nodig voor een efficiënte en toekomstgerichte bedrijfsvoering. De bestaande schuurkassen zullen hiertoe worden uitgebreid met 1.450 m<sup>2</sup>. Deze nieuwbouw past qua oppervlakte binnen het huidige agrarische bouwvlak. Dit bouwvlak is royaal genoeg.

Geconstateerd is echter dat de huidige zuidelijke bouwvlakgrens niet overeenkomt met de bestaande bebouwingssituatie. De laatst gebouwde schuurkassen, liggen namelijk 2 meter over deze bouwvlakgrens heen. Doordat de nieuwbouw hier direct achter/aansluitend wordt geprojecteerd, geldt dit ook voor de nieuw te bouwen schuurkassen. Daarbij geldt vanuit het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor bedrijfsgebouwen een afstandseis van 5 meter tot de bouwvlakgrens (wel afwijking mogelijk) en horen ook de 'waterbassins' binnen het agrarisch bouwvlak te liggen.

Om bovenstaande situatie op te lossen, wordt het agrarisch bouwvlak met dit wijzigingsplan qua vorm anders gesitueerd. Concreet betekent dit dat een strook grond aan de noordzijde uit het bouwvlak wordt gehaald. Het betreft hier gronden die niet in eigendom zijn van de fa. Dekker, maar abusievelijk wel in het bouwvlak zijn opgenomen. Daarbij wordt het bouwvlak ook aan de weg/dijk en ter plaatse van het erf/parkeerterrein aangepast aan de eigendomssituatie. Deze gronden worden vervolgens toegevoegd aan de zuidkant van het bouwvlak. Hierdoor blijft het bouwvlak qua oppervlakte gelijk, maar valt zowel de bestaande als nieuw te bouwen bedrijfsbebouwing netjes binnen de bouwvlakgrenzen. Hetzelfde geldt voor de bestaande 'waterbassins'.

#### *Landschappelijke inpassing*

De ruimtelijke/landschappelijke gevolgen voor het wijzigen van de situering van het bouwvlak zijn beperkt. Doordat de zuidelijke bouwgrens wordt aangepast/verlegd, kan de nieuwbouw direct aansluitend aan de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Dit geeft een 'rustig beeld' en positief effect. Hiermee wordt aangesloten op uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied zoals: aansluiting op de huidige ligging van het erf, het naar achteren plaatsen van 'grootschaliger' bebouwing op het erf en samenhang op het erf. Daarbij veranderen de inrichting en uitstraling van het erf niet. De nieuwbouw komt aan de achterzijde van de bestaande schuurkassen te liggen. Het zicht hierop is beperkt.



De nieuwe schuurkassen krijgen eenzelfde uitstraling als de bestaande bebouwing en bestaan uit één bouwlaag met een kap. Bij de uitbreiding worden hetzelfde materiaal en dezelfde kleuren gebruikt als bij de bestaande bebouwing gebruikt is.

Het bouwplan is inmiddels voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie heeft op 16 oktober 2014 geconstateerd dat de uitvoering van de nieuwbouw zoals bestaand is en in de omgeving meerdere schuurkassen staan. Het bouwplan voldoet daarmee aan redelijk eisen van welstand.



### 3 Omgevingsaspecten

#### 3.1 Milieusituatie

Het landbouwbedrijf van de initiatiefnemer betreft een bloembollenbedrijf. Een dergelijk bedrijf is in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” aangemerkt als een bedrijf met milieucategorie 2. Het gaat hier om de voortzetting van een bestaand bedrijf met een bestaand bouwvlak. De nieuwe schuurkassen worden aan de achterkant van de bestaande bebouwing gerealiseerd op een afstand van ruim 50 meter van de naastgelegen woningen. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstanden die in de VNG-publicatie genoemd worden.

Er zijn dan ook geen belemmeringen op milieugebied en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de gewenste nieuwbouw moet een bodemonderzoek aangeleverd worden.

#### 3.2 Overige aspecten

##### *Verkeerssituatie*

De verandering van de situering van het bouwvlak, waarbij de oppervlakte en bouwmogelijkheden hetzelfde blijven, heeft in beginsel geen gevolgen voor de verkeersdrukke en/of – beweging.

##### *Waterhuishoudkundige situatie*

Volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij elk ruimtelijk plan worden afgewogen wat de (eventuele) gevolgen zijn voor de waterhuishouding en welke maatregelen daarvoor zullen genomen. In dit kader is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier om een advies gevraagd via de digitale watertoets. Dit advies is bijgevoegd in de bijlage van deze toelichting.

Uit het advies blijkt dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de normale procedure moet worden gevolgd. Hierbij gaat het om het uiteindelijke bouwplan van de schuurkassen en niet om de bouwvlakwijziging als zodanig.

Uit het advies blijkt dat de toename van oppervlakteverharding gecompenseerd moet worden. Het HHNK hanteert hierbij een norm van 10%. De totale toename aan verharding/bebouwing neemt toe met 1440 m<sup>2</sup>, wat betekent dat 144 m<sup>2</sup> nieuw oppervlaktewater aangelegd moet worden om verslechtering van de waterhuishouding te voorkomen. De aanleg van deze gewenste oppervlakte is in de regels van de bestemming mogelijk. Over de exacte invulling zal overleg worden gevoerd met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het kader van het vooroverleg heeft het Hoogheemraadschap verder aangegeven geen opmerkingen te hebben.

##### *Ecologie*

Het perceel Oudelandsdijkje 9 is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of de Habitat- of Vogelrichtlijn. Daarbij worden er geen waterlopen gedempt, bomen gekapt, bebouwing gesloopt of ingrijpende veranderingen aan het erf aangebracht. Er is sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak met bouwmogelijkheden en alleen de begrenzing van dit bouwvlak wordt aangepast. Om deze redenen worden er geen te beschermen natuurwaarden aangetast en is een onderzoek in het kader van flora en fauna niet nodig.



### *Archeologie*

Ter plaatse van de uitbreiding van de schuurkassen geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'. Dit is de laagste categorie. Alleen voor bouwwerken en werken/werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> dient rekening gehouden te worden met eventuele archeologische waarden. Aangezien de uitbreiding van schuurkassen 1.450 m<sup>2</sup> betreft, is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Uiteraard worden de geldende dubbelbestemmingen in dit wijzigingsplan gewoon overgenomen.

### *Externe veiligheid*

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van opslag van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Ook is er geen sprake van een verkeersroute die is aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

### *Molenbiotoop*

Het perceel Oudelandsdijkje 9 is gelegen binnen de 'vrijwaringszone-molenbiotoop', zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Dit betekent dat de betreffende gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

In de regels zijn voorwaarden gekoppeld waaraan gebouwen/bouwwerken binnen deze biotoop moeten voldoen. Omdat het bouwplan voor de nieuwe schuurkassen qua bouwhoogte niet voldoet aan deze voorwaarden, is contact opgenomen met de Stichting De Westfriese Molens.

De Stichting heeft zijn zorgen uitgesproken over wederom een bouwactiviteit binnen de windcirkel van de molen, maar realiseert zich ook dat de aanvraag binnen het bouwvlak past. De Stichting is dan ook bereid mee te werken aan het beoogde bouwplan. Hieraan is wel de voorwaarde gesteld dat de te bouwen kassen niet hoger worden dan de bestaande kassen. Hieraan wordt voldaan. Bovendien geldt ook voor de uitbreiding de akte van erfdiensbaarheid, inhoudende een beperking van de beplanting, die partijen eerder zijn overeengekomen.

### *Energie-infrastructuur*

Over een deel aan de achterzijde van het agrarisch bouwvlak Oudelandsdijkje 9 is een 'vrijwaringszone voor energie-infrastructuur' gelegen. Het gaat hier om de reservering van een strook grond voor de aanleg van toekomstige buisleidingen. Deze reserveringsstrook is in de Structuurvisie Buisleidingen van het rijk opgenomen en overgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht.

Aangezien een deel van de vrijwaringszone ook ter plaatse van de nieuw te bouwen schuurkassen is gelegen, is contact opgenomen met het ministerie. Hieruit is gebleken is dat gemeenten de mogelijkheid hebben om een voorkeurstracé van het rijk nader uit te werken en zo de ligging van het tracé van de buisleidingenstrook te optimaliseren en aan te passen aan de lokale situatie.

In artikel 2.9.3 van het Besluit tot wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen) staat dat de gemeenteraad het voorkeurstracé nader uit kan werken op een wijze dat het tracé voor de buisleidingenstrook:

- gelegen blijft binnen het zoekgebied van 250 meter aan weerszijden van het tracé;
- aansluit op het voorkeurstracé onderscheidenlijk het tracé voor een buisleidingenstrook in de naastliggende gemeenten;
- een breedte heeft die gelijk is aan de breedte die het voorkeurstracé over het grootste deel van dat tracé heeft.





Door het tracé iets te verleggen/verschuiven, kunnen de nieuwe schuurkassen in ieder geval gebouwd worden. In het kader van de aankomende integrale herziening van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland zal (technisch) bekeken worden in hoeverre het agrarisch bouwvlak Oudelandsdijkje 9 verder kan worden ontlast van deze belemmeringenstrook.

#### *Vrijwaringszone dijken*

Op het voorste deel van het agrarisch bouwvlak Oudelandsdijkje 9 geldt een 'vrijwaringszone-dijken' ter bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering. Op de betreffende gronden mag, zonder advies van het hoogheemraadschap, niet worden gebouwd. Ter plaatse van de nieuw te bouwen schuurkassen is deze vrijwaringszone niet van toepassing en gelden dus ook geen beperkingen.



## **4 Uitvoerbaarheid**

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

### **4.1 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.

In het kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) is het wijzigingsplan beoordeeld door de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben (zie bijlage 2).

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 20 april t/m 31 mei ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

### **4.2 Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat hier niet om een wijzigingsplan dat een 'aangewezen bouwplan' in de zin van de Grex-wet mogelijk maakt. Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak plaats. De grondexploitatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening is dan ook niet van toepassing. De noodzakelijke kosten van de gemeente bestaan uit de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding en het voeren van de procedure.



## 5 Planologische juridische regeling

Dit wijzigingsplan voorziet in een juridisch planologische regeling waarbij de situering/vorm van het agrarische bouwvlak van het perceel Oudelandsdijkje 9, Hensbroek wordt gewijzigd.

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, een verbeelding en toepassingsregel waarin wordt aangegeven dat met het wijzigingsplan alleen de verbeelding van het moederplan is aangepast en dat de regels uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland van overeenkomstige toepassing zijn.

De bouw- en gebruiksregels voor de bestemming “Agrarisch” zijn neergelegd in artikel 3 van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

De betreffende dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie 2 en 5” en de gebiedsaanduiding “vrijwaringzone - molenbiotoop”, “vrijwaringszone – energie-infrastructuur” en “vrijwaringszone-molenbiotoop” zijn in dit wijzigingsplan overgenomen met een verwijzing naar respectievelijk artikel 44, 47 en 54 (lid 3, 4, 5) van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.