

2015



Wijzigingsplan Wogmeer 86 Spierdijk



COLOFON

Titel: Ontwerp wijzigingsplan Wogmeer 86, Spierdijk

Toponiem: Wogmeer 86 Spierdijk

Gemeente: Koggenland

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

In opdracht van: M. Gelissen

Versie: mei 2015



Management & Juridische dienstverlening

© VMA Vof, Oostzaan 2015

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en initiatief p. 2
- 1.2 Leeswijzer p. 2

2. Projectbeschrijving

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

3. Beleidskader

- 3.1 Provincie p. 6
- 3.2 Gemeente p. 10
 - 3.2.1 Bestemmingsplan p. 10
 - 3.2.2 Toetsing aan de voorwaarden p. 11
 - 3.2.3 Landschappelijke inpassing p. 12

4. Omgevingsaspecten

- 4.1 Inleiding p. 14
- 4.2 Ecologie p. 14
- 4.3 Archeologie en cultuurhistorie p. 16
- 4.4 Water p. 17
- 4.5 Milieuzonering p. 17
- 4.6 Bodem p. 18
- 4.7 Geluid p. 18
- 4.8 Luchtkwaliteit p. 19
- 4.9 Externe Veiligheid p. 20
- 4.10 Kabels en leidingen p. 20

5. Juridische planopzet

- 5.1 Algemeen p. 21

6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid p. 21
- 6.2 Economische uitvoerbaarheid p. 21

7. Overleg

p. 22

Bijlagen bij de Toelichting:

Bijlage 1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro

Bijlage 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro

Bijlage 3. Flora-en fauna-advies

Bijlage 4. Wateradvies

Bijlage 5. Bodemadvies



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

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.

Aan de Wogmeer 86 te Spierdijk bevindt zich een agrarisch perceel met een kampeerterrein. De agrarische activiteiten worden al enige tijd niet meer uitgeoefend. Evenmin is het kampeerterrein in gebruik. Het geheel maakt een rommelige en verpauperde indruk. Om ter plaatse een bruikbare en passende functie te creëren, alsmede een fysieke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren, bestaat het voornemen om de bestaande stolpboerderij te renoveren, de bedrijfsbebouwing en de camping in zijn geheel te verwijderen en op een gedeelte van de vrijkomende gronden een nieuwe stolp te bouwen.

Met dit wijzigingsplan wordt medewerking verleend aan het verzoek van initiatiefnemer de heer M. Gelissen om het plan te wijzigen. De bestemming 'Agrarisch', voorzover het gronden betreft gelegen binnen het bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-Stolp' ten behoeve van de bouw van een stolp. Vorenstaande ter compensatie van het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m².

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het project opgenomen. Hierin wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt de gewenste ontwikkeling uiteengezet.

In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 betreft een toelichting op het juridische systeem. Hoofdstuk 6 behelst de economische en maatschappelijke haalbaarheid. Hoofdstuk 7 beslaat het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro.

2. Projectbeschrijving

2.1 Ligging

Het plangebied aan de Wogmeer is gelegen ten westen van de kern van Spierdijk en ligt net ten noorden van de kruising met de Provinciale weg, de N 507, genaamd de Braken.

Spierdijk ligt centraal tussen de dorpen Obdam, de Goorn, Avenhorn, Berkhout en Ursem en ten oosten van Heerhugowaard. Naast de omliggende kernen bestaat de omgeving rond het plangebied voornamelijk uit agrarisch gebied.

Het plangebied, behorend bij de kern Spierdijk, ligt binnen de gemeente Koggenland en is te bereiken via de Braken en vanuit noordelijke richting via de Noord Spierdijkerweg.



3

De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

2.2 Huidige situatie

Op het perceel aan de Wogmeer 86 te Spierdijk bevindt zich een stolpboerderij, diverse bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van ruim 1.000 m² en een kleinschalige camping. De stolpboerderij verkeert in slechte staat en wordt al lange tijd niet meer bewoond. Het is geen rijksmonument en niet aangeduid als beeldbepalend pand, maar het heeft wel een specifieke bouwaanduiding stolp. De bedrijfsbebouwing is niet meer in gebruik en het kampeerterrein functioneert ook niet meer als zodanig.

Langs de Wogmeer, een lang lint dat loopt van de Drechterlandsedijk tot aan de Noord Spierdijkerweg, hebben de meeste percelen een bestemming 'Wonen', een bestemming 'Wonen-Stolp' of een bestemming 'Agrarisch'. Wogmeer bestaat uit een vrij gesloten lint met kleinschalige woningen, stolpboerderijen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder.

Dwars op de structuur van het hoofdlint is een aantal kassen gesitueerd. De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige fijnmazige strokenverkaveling, qua richting en schaal duidelijk afwijkend van de omgeving. De kavels zijn over het algemeen groot en groen met bebouwing vlak langs de straat.

Wogmeer 86 wordt voornamelijk omgeven door woningen en enkele agrarische bedrijven. Verder kan men natuurlijk niet om de golfbaan heen die direct aan de betreffende locatie grenst.

Ten zuiden van het perceel ligt een provinciale weg, de N 507, de Braken genaamd. Deze weg doorsnijdt de polder en voegt zich naar de richting en openheid van de polder.

De secundaire wegenstructuur ligt haaks op het hoofdlint en bestaat uit de Burgemeester Kooimanweg (verbinding met Hensbroek) en de Verlaatsweg (verbinding met Spierdijk).

De huidige situatie.



2.3 Gewenste ontwikkeling

Zoals eerder vermeld worden de agrarische activiteiten aan de Wogmeer 86 al tijden niet meer uitgeoefend en ook is de camping niet meer in gebruik. Het totale perceel met een bouwvlak van 8.876 m² maakt een rommelige en verpauperde indruk. De bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van meer dan 1.000 m², exclusief de verharding, worden niet meer gebruikt en verkeren in slechte staat.

De wens is om de bedrijfsbebouwing, de camping en de verharding te slopen c.q. te verwijderen en daarvoor in de plaats de bestaande stolp te renoveren en geschikt te maken als burgerwoning en op een gedeelte van het perceel dat vrijkomt een nieuwe stolp met schuur te bouwen. Zodoende zal ter plaatse een flinke ruimtelijke en fysieke kwaliteitsverbetering worden gerealiseerd en is er weer sprake van een passend en functioneel gebruik van de gronden.

Een impressie van een nieuw te bouwen stolpwoning .



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.

In dit kader spelen met name de artikelen 15 over ruimtelijke kwaliteit, artikel 17 over gebruik van voormalige agrarische bouwpercelen en artikel 25 handelend over de bescherming van het weidevogelleefgebied.

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 is van groot belang dat ook wordt voldaan aan de bovenbeschreven artikelen en de uitgangspunten, zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie d.d. 21 juni 2010. Speciale aandacht is derhalve gegeven aan respectievelijk de cultuurhistorie, de inrichting op perceelniveau, de situering van het erf, de aansluiting op de omgeving, de bebouwingskarakteristieken en de landschappelijke aankleding. In het navolgende schema is één en ander uitgewerkt.

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	De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een opsplitsing van het bestaande erf in tweeën. De structuur van smallere diepe percelen sluit aan op de bestaande structuur.

	landschap behouden.	
	De boerderijerven zijn in de woon-bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in 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.	De bestaande randen worden behouden als ruimtelijk kader.
	De erven los van de oorspronkelijke lintstructuur zijn voornamelijk in de lengterichting aan de weg gesitueerd.	De nieuwe bebouwingsstructuur is niet los van de bestaande lintstructuur gesitueerd.
Interne situering	Op het terrein is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen.	De oude stolp en de nieuwe stolp vormen de twee nieuwe hoofdgebouwen en staan aan de voorzijde van het perceel.
	Door beplanting worden de verschillende onderdelen op het erf met elkaar verbonden.	Beplantingsstroken met inheemse beplanting langs de randen van de percelen vormen de groene dragers van het plan.
	Overige bedrijfsgebouwen op een erf van een stolp worden zoveel mogelijk achter de achterste gevel van de stolp geplaatst.	De situering van de bijgebouwen is vrij. Er mag maximaal 250m ² worden gebouwd.
	Ter hoogte van de entree van het gebouw is de ruimte tussen de stolp en overige gebouwen minimaal 5 meter.	De bijgebouwen staan los gesitueerd van de stolp.
	Grootschalige bebouwing in de linten wordt naar achteren geplaatst zodat deze niet dominant wordt in de lintstructuur die voornamelijk gekarakteriseerd wordt door kleinschalige lintbebouwing en stolpen.	De grotere schuur is naar achteren gesitueerd.
Aansluiting op de omgeving	De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt zo veel mogelijk gerespecteerd.	Er worden geen sloten gedempt.
	De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter.	De bestaande toegang blijft gehandhaafd. De nieuwe toegang over het water is maximaal 4 meter breed en wordt rank vormgegeven.
	Het aantal erftoegangen in de woonlinten wordt per bedrijf zoveel mogelijk beperkt tot één.	Er komt één toegang voor het nieuwe woonperceel bij.
Aansluiting op aanwezige bebouwingskarakteristieken	De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg.	De gebouwen staan dwars op de weg, ook de bijgebouwen.

	Op het boerenerf is samenhang tussen de richtingen van de gebouwen onderling.	De stolp 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 stolp.
	De maximale nokhoogte van de bestaande stolpen wordt zoveel mogelijk als maximum aangehouden. Waar mogelijk dient ingezet te worden op een nadere geleiding van zeer grote stallen, zodat samenhang tussen de oude bebouwingsstructuur en de nieuwe bebouwing ontstaat.	De nokhoogte van de stolpen is aanzienlijk hoger dan de nokhoogte van het bijgebouw.
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 versterkt worden door een verbreding van de sloten. Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten.	De erven worden afgebakend met sloten en inheemse beplanting langs de randen.
	De linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers. Oeverbeschoeiing, cotoneaster, klimopoevers en antiworteldoek passen niet in het landschap.	De oevers bestaan uit grasoevers, of rietoevers.
	De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten 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 solitaire bomen aangebracht.
	Ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijkanen ingepast te worden met singelbeplanting.	De hogere schuren zijn met opgaande beplanting ingepast.
	Lagere bouwwerken, zoals sleufsilos kunnen ingepast worden door middel van grondwallen. Daarnaast kan bij inpassing gekozen worden voor een open structuur van natuur, waarbij rietvelden zorgen voor een landschappelijke overgang.	Lagere bouwwerken zijn niet voorzien. Indien ze aangebracht worden, dan zijn ze ingepast door middel van inheemse beplanting.

Wanneer men naar de cultuurhistorie kijkt, ziet men dat 'De Polder Wogmeer' als geheel is ontworpen. De randen hebben de onregelmatige structuur van de oevers van het voormalige meer. De verkaveling is regelmatig en opstrekkend van karakter en is vanuit de Middenweg ontgonnen. Min of meer parallel aan deze Middenweg ligt een tweetal centrale ontwateringen. Haaks op de Middenweg zijn twee dwarswegen geprojecteerd. Eén daarvan staat in verbinding met Spierdijk. De lintontwikkeling langs de Middenweg is geleidelijk gegaan en is gerelateerd aan de uitbreiding van agrarische bedrijfsbebouwing in het agrarische lint. De N507 is door het gebied gelegd en vormt een duidelijk scheidende structuur in het gebied. De ruimtelijke structuur in het gebied tussen Spierdijk en de Middenweg van Wogmeer is echter in de laatste tien jaar drastisch veranderd door de aanleg van de golfbaan.

Zoals uit het bovenstaande schema blijkt, wordt met de voorziene herontwikkeling meer recht gedaan aan de voor het gebied van oorsprong geldende ruimtelijke kwaliteiten. Vorenstaande wordt tevens uitgebreid beschreven in de paragrafen 3.3 en 3.4 over de landschappelijke inpassing en de eisen vanuit het 'Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied'.

Duidelijk wordt, dat met het saneren van het agrarisch bedrijf c.q. de agrarische bedrijfsbebouwing en het kampeerterrein de hoeveelheid bebouwing en verharding afneemt, de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 15 van de PRV op alle fronten toeneemt en er bij uitstek sprake is van behoud dan wel versterking van het open landschap.

Als eerder beschreven, gaat het in casu over een nieuw gebruik van een voormalig agrarisch bouwperceel. De bestemming 'Agrarisch', voor zover het gronden betreft gelegen binnen het bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen-Stolp' ten behoeve van het gebruik van de bestaande stolp als burgerwoning en de bouw van een nieuwe stolp. Dit laatste ter compensatie van het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m². De nieuwe woningen zullen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperken. In de naaste omgeving liggen vooral woningen. De aanwezige bedrijven liggen op ruime afstand. Het plan past wat dit aspect betreft ook binnen de provinciale visie als verwoord in artikel 17 van de PRV.

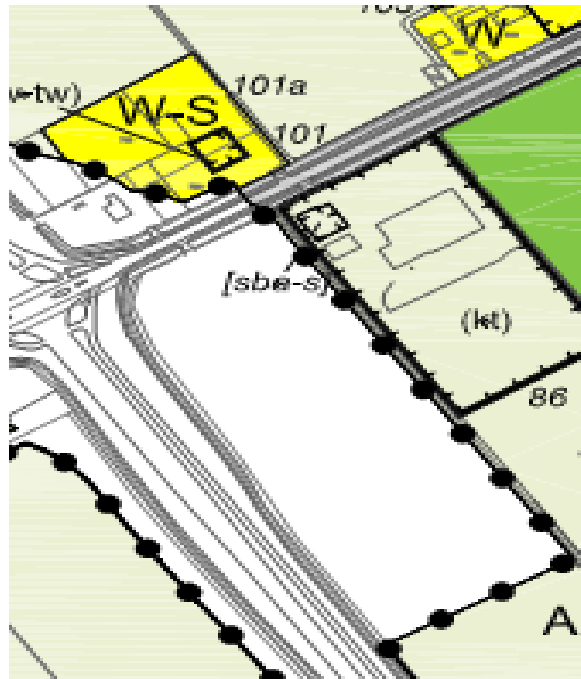
Een ander aspect dat ter plaatse een rol speelt, betreft het feit dat het plangebied grenst aan weidevogelleefgebied. De PRV schetst het belang van het behoud van weidevogelleefgebieden. In principe mogen er geen bouwactiviteiten plaatsvinden in de open gebieden die de weidevogelpopulaties negatief kunnen beïnvloeden. Met dit wijzigingsplan en de voorziene ontwikkeling zal de hoeveelheid bebouwing grenzend aan het vogelweidegebied afnemen. Het voormalige kampeerterrein krijgt weer een agrarische bestemming. De omgevingscondities voor de weidevogel zullen derhalve verbeteren.

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.

3.2 Gemeente

3.2.1 Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland' heeft de betreffende locatie ex artikel 3 de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding Kampeerterrein en de bestaande stolp heeft de specifieke bouwaanduiding stolp. Volgens de regels is een agrarisch bedrijf toegestaan met een bijbehorende bedrijfswoning en kan ter plaatse een kleinschalige camping worden geëxploiteerd. Hieronder is een fragment van de plankaart te zien.



10

Artikel 3.7.8 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 bestemming 'Wonen-Stolp' ten behoeve van de bouw van een stolp.

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.*

3.2.2 Toetsing aan de voorwaarden

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

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. Dit is aangetoond met een erfinrichtingsplan. 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 ruime 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 stolp komt in 48-53 dB(A)- gebied te liggen. Vaststelling hogere waarde biedt soelaas.



De bovenstaande luchtfoto laat met geel ingekleurd de te renoveren stolp zien. Met rood is de te slopen bedrijfsbebouwing te zien. Verder is aan de achterzijde duidelijk de camping te onderscheiden.

3.2.3 Landschappelijke inpassing

De wijziging van het bestemmingsplan kan alleen plaatsvinden wanneer sprake is van een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied. Algemene uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zijn:

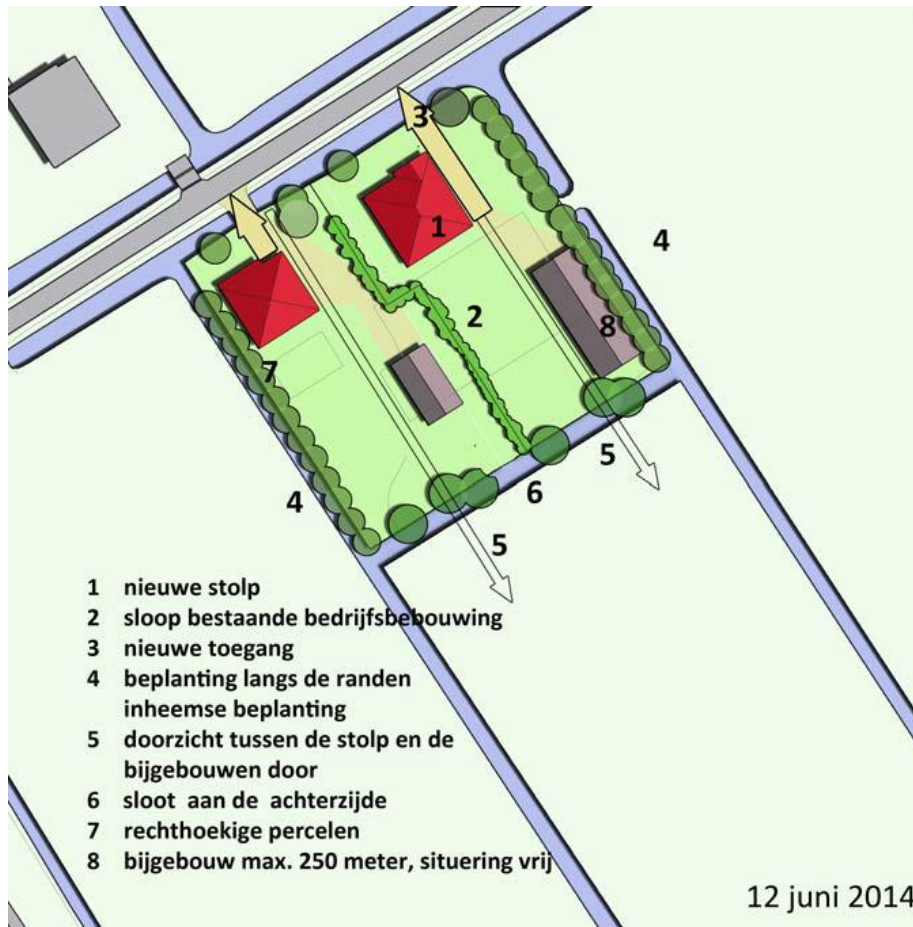
- * het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- * afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen;
- * goede infrastructurele ontsluiting;
- * zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van bedrijfsgebouwen;
- * erfinrichting met beplanting afstemmen op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

Met behulp van een erfinrichtingsplan is aangetoond dat de gewenste ontwikkeling passend is en voldoet aan de uitgangspunten van het genoemde Beeldkwaliteitplan. Hieronder volgt een uiteenzetting.

Voor het inrichtingsplan is uitgegaan van de navolgende uitgangspunten:

1. De nieuwe ontwikkeling zorgt voor een opsplitsing van het bestaande erf. De structuur van smallere diepe percelen sluit aan op de bestaande structuur.
2. De bestaande randen worden behouden als ruimtelijk kader.
3. De nieuwe bebouwingsstructuur is niet los van de bestaande lintstructuur gesitueerd.
4. De oude stolp en de nieuwe stolp vormen de twee nieuwe hoofdgebouwen en staan aan de voorzijde van het perceel.
5. Beplantingsstroken met inheemse beplanting langs de randen van de percelen vormen de groene dragers van het plan.
6. De situering van de bijgebouwen is vrij. Er mag maximaal 250m² worden gebouwd. De bijgebouwen staan los gesitueerd van de stolp en de grotere schuur is naar achteren gesitueerd. De gebouwen staan dwars op de weg, ook de bijgebouwen.
7. De stolp en de bijgebouwen hebben dezelfde richting en de bijgebouwen hebben een dakhelling die samenhangt met de dakhelling van de stolp.
8. De nokhoogte van de stolpen is aanzienlijk hoger dan de nokhoogte van het bijgebouw.
9. Op het voorste deel van het terrein worden geen grote verharde oppervlakten aangelegd, maximaal 30% van het voorterrein wordt verhard.
10. Er worden geen sloten gedempt en de bestaande toegang blijft gehandhaafd. De nieuwe toegang over het water is maximaal 4 meter breed en wordt rank vormgegeven.
11. De erven worden afgebakend met sloten en inheemse beplanting langs de randen en de oevers bestaan uit grasoevers, of rietoevers. Beplanting met inheemse planten vormt de overgang naar het omliggende landschap. Daarnaast worden inheemse solitaire bomen aangebracht.
12. De hogere schuren zijn met opgaande beplanting ingepast.

Dit alles heeft geresulteerd in een plan, waarmee meer dan een goede aansluiting op de bestaande structuurelementen wordt bereikt en sprake zal zijn van een landschappelijk verantwoorde inpassing van de nieuwbouw. De totale oppervlakte aan bebouwing en erfverharding zal afnemen, hetgeen, in combinatie met de voorgestelde landschappelijke inpassing, een duurzame en positieve bijdrage zal leveren aan een verbetering van het woon-, leef- en ruimtelijk milieu ter plaatse.



Erfinrichtingsplan

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.

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). Het dichtstbijzijnde natuurgebied is de 'Eilandspolder'. Dit maakt ook deel uit van de EHS. Daarnaast liggen er in de Polder Mijzen een aantal gebieden die eveneens deel uitmaken van de EHS. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot deze 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 3** toegevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten 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 en (kleine) zoogdieren (behalve vleermuizen!) 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 het onderhavige 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 maart tot en met juli. In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van de huismus.

Indien in het kader van de plannen ingrijpende werkzaamheden worden verricht aan het dak of de gootconstructie van de oude stolp, waarbij eventueel aanwezige nesten van de huismus verstoord of vernield kunnen worden, dan is onderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van deze vogelsoort noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek dergelijke verblijfplaatsen gevonden, dan dienen eventuele (negatieve) effecten van de ruimtelijke ingreep precies te worden beoordeeld. Daarbij wordt zowel de verblijfplaats als de (directe) omgeving die nodig is voor het succesvol functioneren daarvan, betrokken. Zijn er negatieve effecten aanwezig, dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. In de dakconstructie van de oude stolp in het plangebied kunnen verblijvende vleermuissoorten voorkomen.

Indien in het kader van de bouwplannen ingrijpende werkzaamheden worden verricht aan het dak van de oude stolp, waarbij eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord of vernield kunnen worden, is onderzoek naar in gebruik zijnde verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen noodzakelijk.

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 waar veel vergelijkbaar biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Gelet op het bovenstaande, betreft het aspect soortenbescherming geen belemmering voor dit wijzigingsplan. De zorgplicht blijft uiteraard gehandhaafd.

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 Westfriesse 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 is vrijgegeven van archeologisch onderzoek. De ontwikkeling wordt op dit punt zonder nader archeologisch onderzoek uitvoerbaar geacht.

16

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

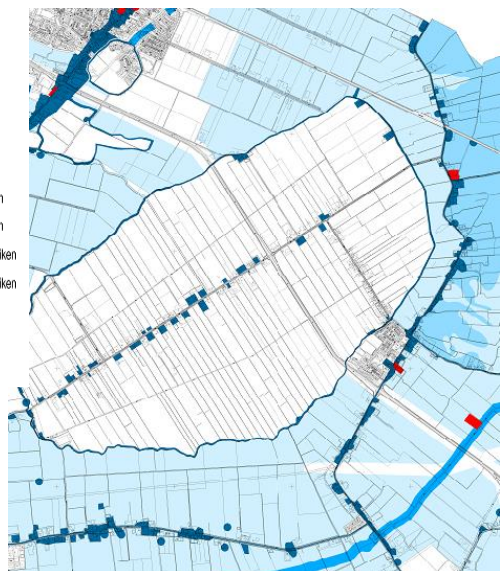
Bij plannen van 100 m² en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 35 centimeter beneden maaiveld zullen reiken

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



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 17 december 2014 aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan Wogmeer 86, Spierdijk. De toets en reactie zijn als **bijlage 4**. toegevoegd.

In de huidige situatie is er reeds bebouwing en verharding in het projectgebied aanwezig. De toename aan verhard oppervlak zal dan ook beperkt blijven, wel zal een sloot worden gegraven. 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 uitlopende bouwmaterialen, zoals zink. Hierdoor kan de korte procedure worden gevolgd voor de watertoets, aldus het Hoogheemraadschap.

Het wijzigingsplan is tevens in het kader van het vooroverleg aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier voorgelegd. De reactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen in **bijlage 2**. Terecht is de vraag gesteld hoe met het huishoudelijk afvalwater wordt omgegaan. Allereerst dient opgemerkt te worden dat de bestaande stolp niet zal worden gesplitst. Voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater verandert het onderhavige plan niets aan de lozing situatie. Ten aanzien van de nieuwe stolp zal de gemeente voldoen aan haar aansluitverplichting voor het huishoudelijk afvalwater.

17

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden opgevangen met standaard maatregelen. De waterhuishouding en/of de afvalwaterketen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan c.q. de ontwikkeling van het project.

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 Wogmeer, een lint buiten de kern van Spierdijk. In de omgeving komen vooral woonbestemmingen voor. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een hoveniersbedrijf op Wogmeer 113. Op Wogmeer 115 en op Verlaatsweg 69 bevinden zich twee agrarische bedrijven. 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.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is in een rapport van 17 oktober 2014 in kaart gebracht door Grondslag BV. Het volledige rapport treft u als **bijlage 5** aan.

De gestelde hypothese, dat op basis van de bodemkwaliteitskaart, het vroegere gebruik en een mogelijke (puin)fundatie onder de betonvloer van het buitenterrein verhogingen aan zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie kunnen worden verwacht, is bevestigd. In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan zink en PAK aangetoond. De lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. In het grondwater is een matige verhoging aan barium en een lichte verhoging aan molybdeen gemeten. De matige verhoging aan barium betreft hoogstwaarschijnlijk een natuurlijke oorzaak. De verhogingen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. Op het zuidwestelijk onverhard terreindeel is in boring/gat 101 in de bovengrond asbest aangetroffen in zowel de grove als fijne fractie. Het gewogen asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde voor asbest. Op een diepte van 0,5 m-mv is een betonvloer aangetroffen. Op basis van het maaiveld van het omliggend terreindeel en het aantreffen van een betonvloer is het terreindeel ter plaatse van boring 101 in het verleden opgehoogd. Het aantreffen van asbest in de bodem vormt aanleiding tot het uitvoeren van een (nader) asbestonderzoek conform de NEN5707.

18

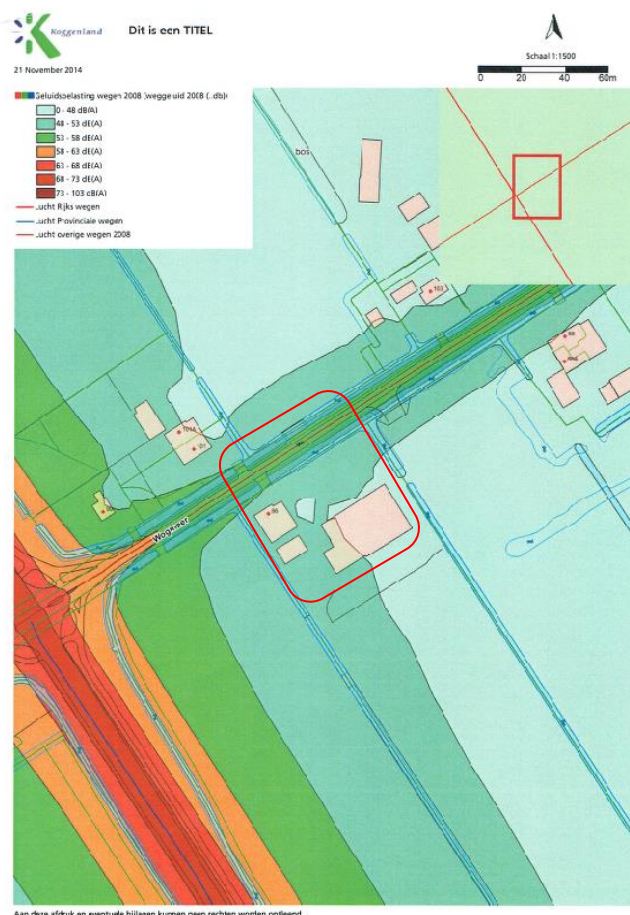
Gelet op het feit dat saneren niet dermate urgent wordt geacht, zal voorafgaande aan een bouwaanvraag een nader onderzoek plaatsvinden en een saneringsplan worden overgelegd opdat de verdere realisatie van het project met inachtneming van de Wet Bodembescherming zal plaatsvinden.

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 Wogmeer. Deze weg heeft een wettelijke geluidszone omdat hierop een maximumsnelheid van 50 km/uur is toegestaan. Volgens de geluidkaart liggen de toekomstige woonstolpen in het gebied waarvoor een geluidsbelasting tussen 48 -53 dB (A) geldt. Zie de kaart hieronder. De aanleg van de zogeheten Westfrisiaweg die aansluit op de Braken heeft geen nadeliger invloed op de geluidsbelasting.



Het college dient een hogere waarde toe te kennen zodat een hogere geluidsbelasting wordt toegestaan. Geluidhinder is dan geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

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 stolpwoning 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.

20

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-Stolp', 'Agrarisch' en 'Water' 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 verband met de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland', zijn deze overgenomen uit dat plan.

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.

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.

7. Overleg

Het voorontwerp wijzigingsplan Wogmeer 86, Spierdijk is via de email op 13 januari 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). Beide instanties hebben een reactie gegeven. Deze reacties zijn opgenomen in [bijlage 1.en 2](#).

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

Provincie Noord-Holland

Het plan

De provincie geeft aan dat het wijzigingsplan de provinciale belangen niet lijkt te raken, maar dat het plan niet in gaat op het provinciaal ruimtelijk beleid, als neergelegd in de structuurvisie en de PRV. De provincie vraagt een nadere onderbouwing in hoeverre het wijzigingsplan past binnen de relevante artikelen uit de verordening.

Reactie: De constatering van de provincie is juist.

Gevolgen: De plantoelichting wordt aangepast, in die zin dat in paragraaf 3.1 wordt onderbouwd in hoeverre het wijzigingsplan en de gewenste ontwikkeling past binnen de provinciale ruimtelijke visie en strookt met de toepasselijke regels uit de verordening.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

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

Het wijzigingsplan maakt het mogelijk dat een nieuwe woning wordt gebouwd en een bestaande gehandhaafd. Hierdoor wijzigt de bestaande lozing situatie. Voor woningen aangesloten op de riolering heeft de splitsing een verwaarloosbaar effect. Voor woningen, die niet zijn aangesloten op de riolering en al dan niet lozen via een bestaande septictank kan de splitsing wel een effect op de kwaliteit van het oppervlaktewater hebben. De bestaande septictank heeft een vaste capaciteit die berekend is voor één huishouden. Lozing van een extra huishouden op de bestaande septictank betekent dat de capaciteit kan worden overschreden en dit heeft een negatief effect op de waterkwaliteit.

Wij beschouwen de nieuw gecreëerde woning als een nieuwe lozing. De gemeente heeft een aansluitverplichting voor het huishoudelijk afvalwater. Voor de gesplitste woning zal opnieuw een afweging gemaakt moeten worden. Indien de afstand tussen de locatie en het gemeentelijke rioleringsstelsel te groot is, is ontheffing van de aansluitplicht noodzakelijk. Voor nieuwe lozingen op het oppervlaktewater is een zuiverende voorziening in de vorm van een septictank (IBA 1 of IBA 2) verplicht. In de toelichting zien wij graag terug hoe met het huishoudelijk afvalwater wordt omgegaan.

Reactie: De gemeente acht de reactie terecht..

Gevolgen: De plantoelichting zal worden aangevuld en antwoord geven op de vraag hoe met het huishoudelijk water wordt omgegaan.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro

Bijlage 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro

Bijlage 3. Flora-en fauna-advies

Bijlage 4. Wateradvies/toets

Bijlage 5. Bodemadvies