

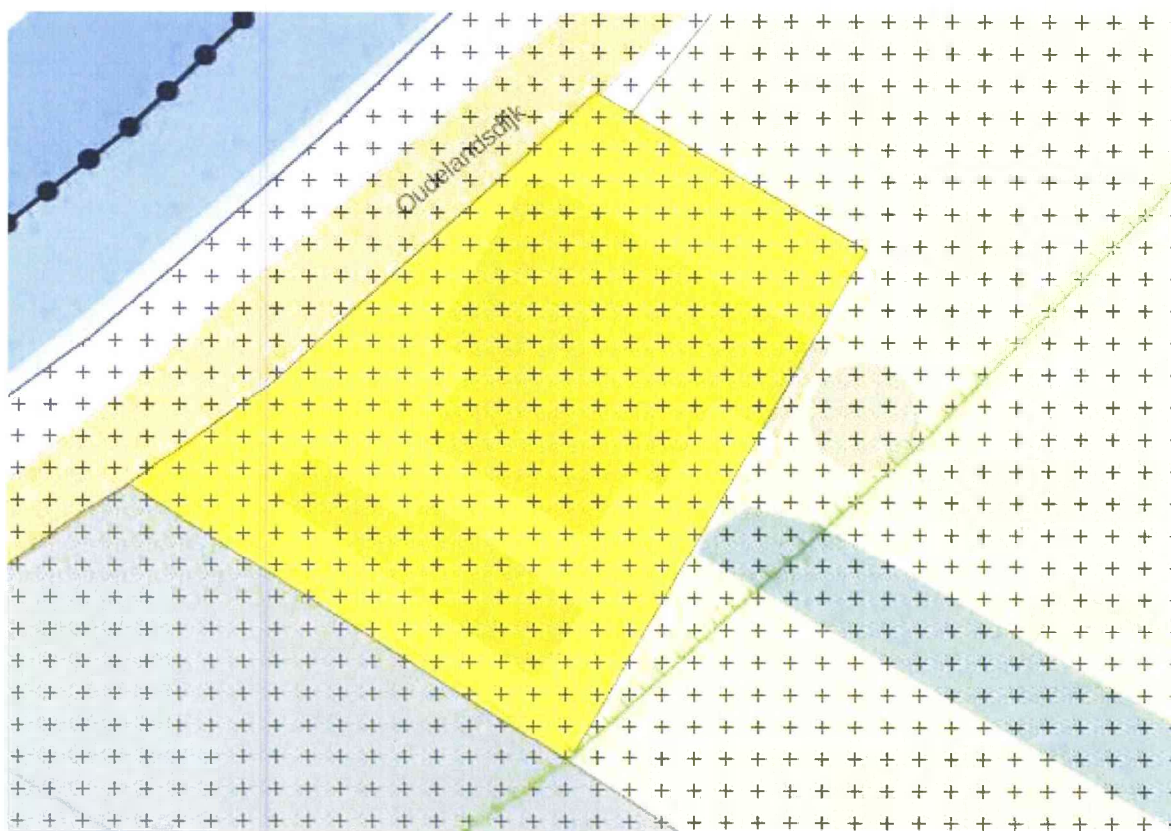
- CONCEPT -

Gemeente WORMERLAND

Onderbouwing als onderdeel van de inspraakreactie op het voorontwerp-bestemmingsplan "Landelijke gebied Wormerland" van 19 juni 2017.

Verzoek om binnen de woonbestemming de aanduiding op te nemen dat aldaar **2 woningen** zijn toegestaan op basis van het slopen van **alle** voormalige agrarisch bouwwerken en het saneren van de bodem.

Locatie: Oudelandsdijk 6, Spijkerboor



i.o.v. Bouw- en Handelonderneming M. Havik BV, Fortweg 3, 1471 EB Middelie

1 augustus 2017

Een woord vooraf

De onderhavige notitie kan gezien worden als een verkorte versie van de ruimtelijke onderbouwing ter ondersteuning van het verzoek om binnen de woonbestemming 2 woningen te staan, nadat alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken zullen zijn verwijderd en de bodem is gesaneerd.

Onderbouwd wordt het feit dat het hier een initiatief betreft dat een wezenlijk bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap door een goede ruimtelijke inpassing, het verminderen van bebouwing in het landelijke gebied, het versterken van de beeldkwaliteit aan het Oudelandsdijk en het bijdragen aan een grotere openheid van het landschap.

Er is in deze fase nog slechts de beschikking over een indicatief bebouwingsvoorstel, maar dit zal na een passende bestemmingsregeling in goed overleg met de gemeente verder worden uitgewerkt.

De ruimtelijke onderbouwing zal dan worden gecompleteerd met de uitkomsten van nog in te brengen resultaten van onderzoek e.d.

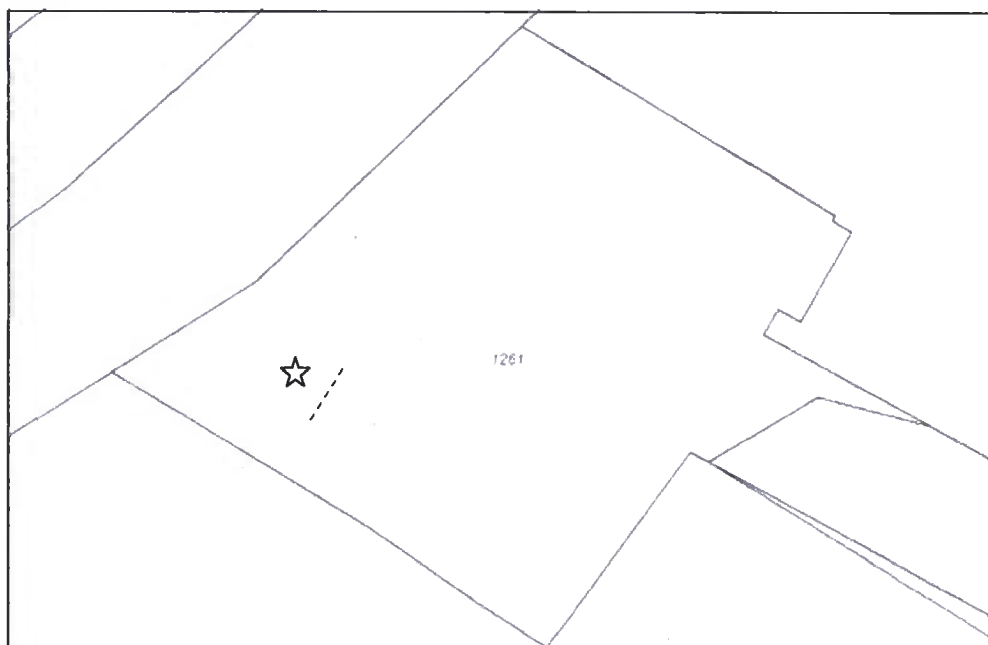
1. Oorspronkelijke situatie

Oorspronkelijk functioneerde hier veehouderij M.J.A. Mooren vof. Naast de locatie aan het Oudelandsdijk had de vof ook vestigingen aan de Kanaaldijk. De ontwikkelingen in de agrarische wereld noopten tot schaalvergroting en een meer rendabele bedrijfsvoering. Dat heeft de vof aanleiding gegeven om het bedrijf te concentreren aan de Kanaaldijk.

Geschetste ontwikkeling heeft tevens opgeleverd dat het perceel Oudelandsdijk 6 geheel aan het agrarisch gebruik is onttrokken; de naast en achterliggende gronden zijn in gebruik van derden. Vastgesteld moet dan ook worden dat van een agrarisch gebruik conform de geldende bestemming geen sprake (meer) kan zijn.

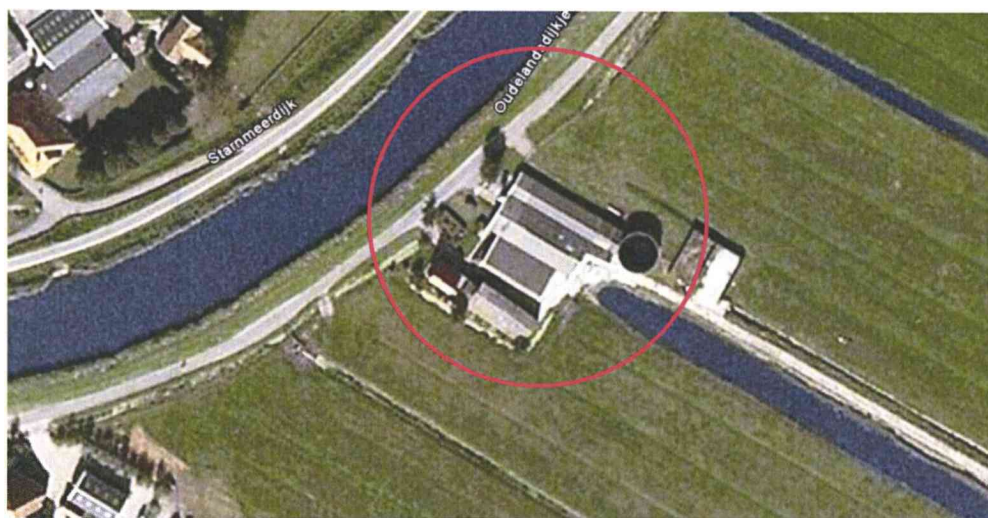
Na het overlijden van [REDACTED] is het perceel Oudelandsdijk 6 in andere handen overgegaan.

2. Bestaande situatie



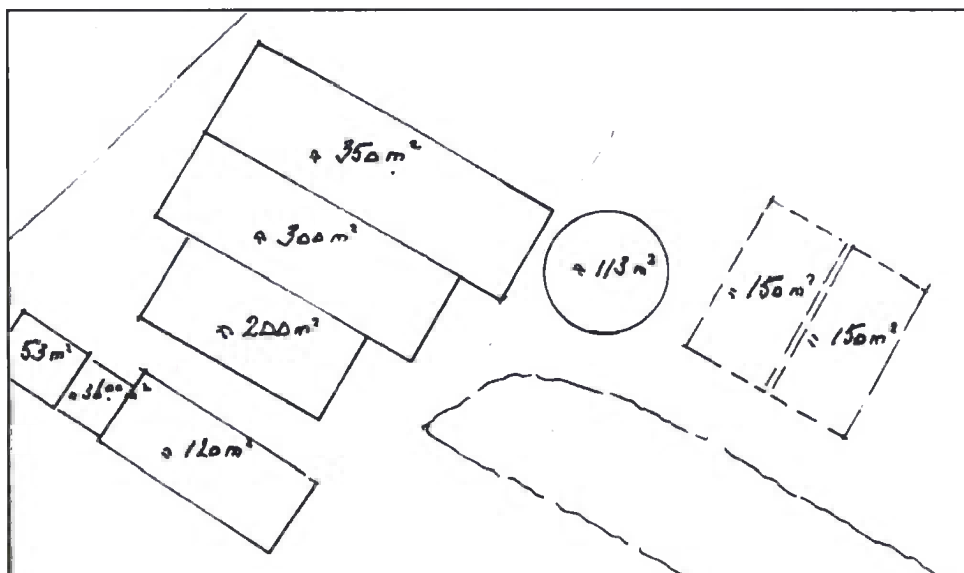
afb. 1 De kadastrale situatie met het woonhuis (☆) en de bedrijfsopstallen

De locatie Oudelandsdijk 6 is kadastraal bekend gemeente Jisp, sectie H, nr. 1261



afb. 2 De bestaande situatie op satellietfoto (Google Earth)

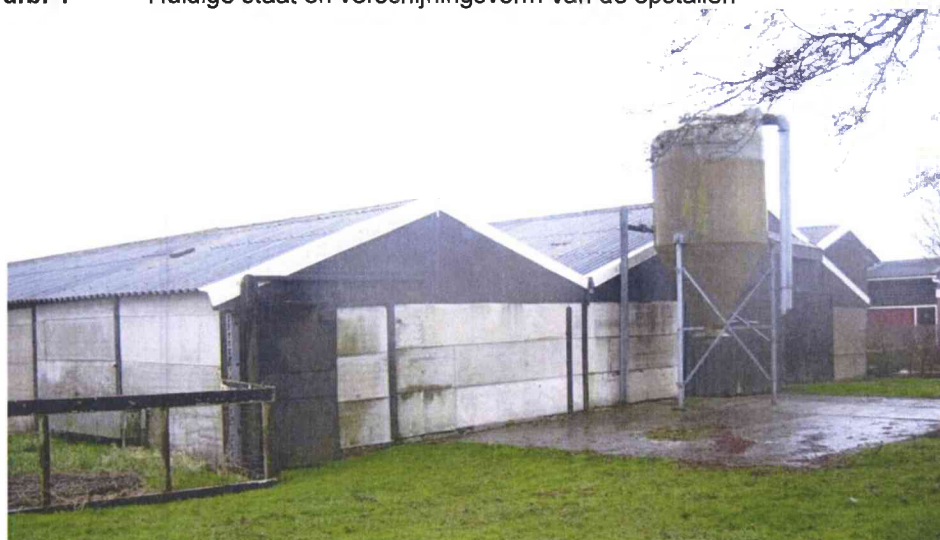
De aanwezige bedrijfsbebouwing verkeert in slechte staat; er is sprake van een zeer vervallen/armoedige uitstraling. Dit geldt ook voor het woonhuis, dat qua karakter in feite geen affiniteit heeft met de landelijke omgeving. Het geheel levert een negatieve uitstraling voor het landelijke gebied ter plaatse op (zie foto's)



afb. 3 Huidige inrichting en m2 gebouwen, bouwwerken en verharding



afb. 4 Huidige staat en verschijningsvorm van de opstallen

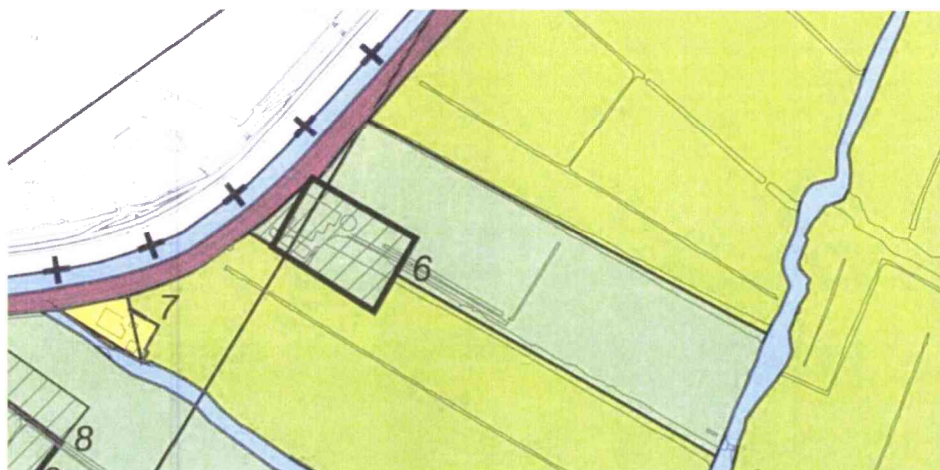


afb. 5 Huidige staat en verschijningsvorm van de opstallen



afb. 6 Huidige staat en verschijningsvorm van de bedrijfswoning c.a.

3. Het geldende bestemmingsplan



afb. 7 Relevante uitsnede van het vigerende bestemmingsplan

De planlocatie ligt in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Landelijk Gebied" van de gemeente Wormerland vigeert (sinds 2007). De bestemming van de gronden is "Agrarisch gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden" (art. 4). Ter plaatse van de bebouwing is een bouwperceel en bouwvlak aangegeven (gearceerd). Rond het agrarische perceel is met een lichtgroene kleur de bestemming "Natuurgebied" aangegeven.

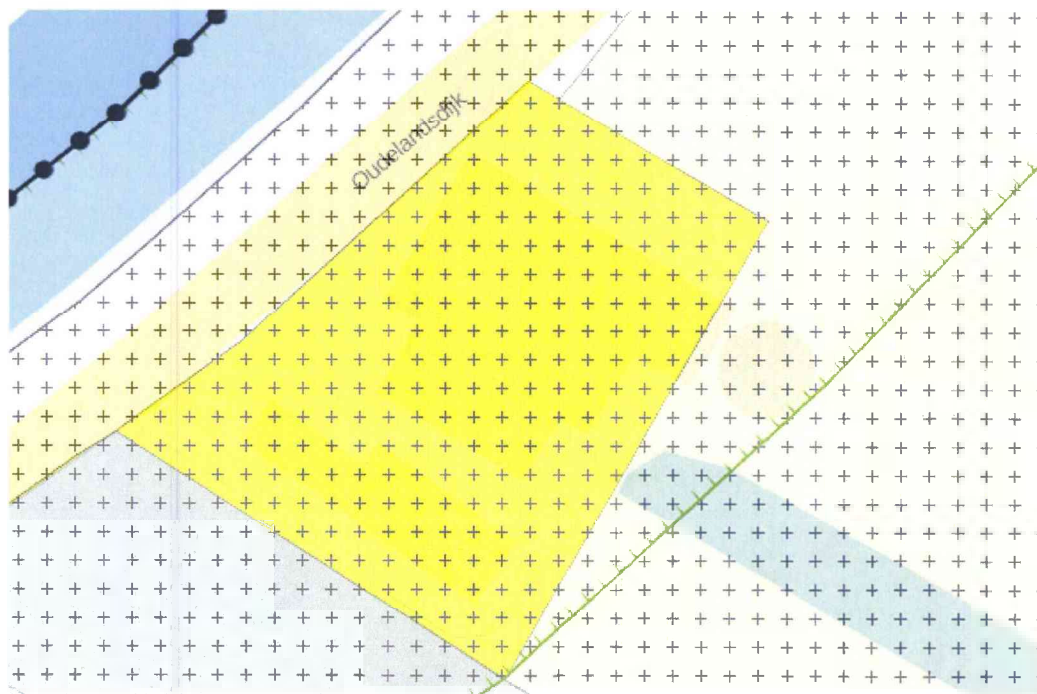
4. Een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding

De gemeente Wormerland heeft een nieuw voorontwerp- bestemmingsplan 'Landelijk gebied Wormerland' (19 juni 2017) opgesteld, dat 6 juli 2017 t/m 16 augustus 2017 voor inspraak ter inzage ligt.

De gemeente heeft vastgesteld dat ter plaatse van de gronden aan het Oudelandsdijk 6 geen agrarische activiteiten meer worden ontplooid en dat er geen aanwijzingen zijn dat het agrarische gebruik ter plaatse nog zal (kunnen) terugkeren. Derhalve is aan de gronden een woonbestemming toegekend (afb. 8)

Binnen de woonbestemming is de bouw van één woning toegestaan, tenzij middels een aanduiding is aangegeven dat er 2 woningen zijn toegestaan (art. 21.2.1 onder b.)

Deze aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' ontbreekt vooralsnog.



afb. 8 De planlocatie op de verbeelding van het voorontwerp-bestemmingsplan

Om het bouwvoornemen van de eigenaar te effectueren, wordt Burgemeester en Wethouders verzocht om binnen de woonbestemming op het perceel een 2^e woonhuis mogelijk te maken door voornoemde aanduiding bij de woonbestemming voor het perceel Oudelandsdijk 6 op te nemen.

Om deze regeling te verkrijgen is de eigenaar bereid **alle** agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken te verwijderen en de gronden te saneren.

Dit betekent dat aan gebouwen ca. 1000 m² zal verdwijnen, alsmede ruim 400 m² aan bouwwerken geen gebouwen zijnde (mest- en voedersilo's).

Het aantal m² van de paden en verharding voor en naast de bedrijfsgebouwen wordt globaal berekend op ca. 700 m². Het totaal aan verhard oppervlak is derhalve ca. 2.200 m².

5. Nadere toetsing aan gemeentelijk ruimtelijk beleid

▫ Structuurvisie Wormerland

De planlocatie ligt in 'veenweidegebied'. De Structuurvisie Wormerland beschrijft dit gebied als volgt:

Het huidige veenweidegebied heeft een open karakter en er is overheersend extensief agrarisch gebruik van de graslanden. De graslanden zijn zowel in eigendom van natuurmonumenten als particulieren. In het gebied zijn veel brede, open watergangen en plassen aanwezig. De boerderijen in het gebied staan langs de dijk aan de rand van het gebied. Het beheer van het veenweidegebied is gericht op het voorkomen van dichtgroei van sloten met riet en het voorkomen van verruiging van het land, waardoor de openheid wordt aangetast. Een ander belangrijk kenmerk is de opstreckende strokenverkaveling met lange smalle kavels die veelal gescheiden worden door watergangen.

De Structuurvisie Wormerland geeft aan dat in het veenweidegebied bescherming wordt geboden aan de huidige landschappelijke waarden, waaronder de flora en fauna en het water. Het beeld van de vele waterlopen afgewisseld met smalle, langgerekte eilandjes is kenmerkend en moet voor toekomstige generaties bewaard blijven.

De vervangende nieuwbouw van verouderde en deels vervallen agrarische opstallen en de bijbehorende bedrijfswoning door twee vrijstaande woningen in een stolpvorm vindt plaats aan de rand van het gebied en tast de kernkwaliteiten van het landschap niet aan.

Daarenboven neemt de bebouwing ter plaatse met ca. 70 % af, versterkt daarmee de openheid en geeft zicht op het achterliggende gebied, terwijl ook de beeldkwaliteit langs de Oudelandsdijk sterk wordt verbeterd.

▫ *Woonvisie Wormerland*

De woonvisie is het kaderstellende woondocument op gemeentelijk niveau. De woonvisie voorziet in een actueel woonbeleid, waarin de ambities en richtingen voor de toekomst op het gebied van wonen zijn vastgelegd en waarmee de gemeente anticipeert op de toekomstige (demografische) ontwikkelingen.

De gemeente Wormerland streeft naar een duurzame woningvoorraad die met het behoud van het groene karakter van de gemeente optimaal aansluit bij de (toekomstige) woningbehoefte en woonopgaven.

Deze doelstelling is vertaald in vier ambities; voor de onderhavige ontwikkeling is relevant: *'het verhogen van de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad met behoud van het groene karakter en de identiteit van de gemeente'*.

Door de vervangende nieuwbouw komen kwalitatieve woningen in de plaats van verouderde en deels vervallen agrarische bebouwing. Het groene karakter en de identiteit van de gemeente worden hiermee niet bedreigd.

▫ *Bestemmingsplan Landelijk Gebied Wormerland (voorontwerp)*

Dit bestemmingsplan beoogt flexibiliteit.

Relevant uitgangspunt genoemd in de **toelichting** paragraaf 11.6:

Aangegeven wordt welke ontwikkelingen binnen welke bestemming onder voorwaarden toelaatbaar worden geacht. Daartoe zijn beoordelingscriteria opgenomen of een voornemen past op een locatie.

De volgende criteria waar geen onevenredige afbreuk aan gedaan mag worden zijn:

- a. *de natuurlijke en de landschappelijke waarden;*
- b. *de cultuurhistorische en de archeologische waarden;*
- c. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;*
- d. *het gebruik van de aangrenzende gronden voor de agrarische productie;*
- e. *de milieusituatie;*
- f. *het woon- en leefklimaat;*
- g. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- h. *de verkeersveiligheid;*
- i. *de (openlucht) recreatiemogelijkheden.*

Met de voorgenomen ontwikkeling met 2 vervangende woningen wordt aan geen van de hier gestelde criteria onevenredige afbreuk gedaan. Er is eerder sprake van belangrijke verbetering met betrekking tot meerdere genoemde aspecten.

Zie voor een nadere beschouwing hierna **paragraaf 7**.

Relevante tekst uit de planregels 'Wijzigingsbevoegdheid' artikel 5.7 onder i:

"de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurwaarden' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van compensatie en van de functieverandering van de gronden ter plaatse van een bouwvlak, mits:

1. *er geen sprake is van onevenredige schade voor de omliggende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;*
2. *op het betreffende voormalige bouwperceel voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, worden gesloopt;*
3. *er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit;*
4. *de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrens- waarde, of een verkregen hogere waarde;*
5. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 Wonen van overeenkomstige toepassing zijn".*

Vastgesteld kan worden dat de woonfunctie geen beperking is voor omliggende agrarische bedrijven: het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt op ca. 110 meter ten noordwesten van de planlocatie.

Alle agrarische gebouwen en bouwwerken zullen worden verwijderd en de inrichting van de planlocatie zal een evidente verbetering zijn van de beeld- en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het verkeer op de Oudelandsdijk is zodanig gering, dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare geluidsbelasting op de gevels. Zo nodig zal akoestisch onderzoek dit bevestigen. Artikel 21 'Wonen' is uiteraard volledig van overeenkomstige toepassing.

6. De voorgenumen ontwikkeling

Binnen de woonbestemming is één woning toegestaan. Dit is vooralsnog de bestaande bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf.

Het is een woonhuis met een achterhaald woonprogramma en een weinig aansprekende verschijningsvorm (zie **afb. 6**). Het voornemen is dan ook deze woning te vervangen door nieuwbouw.

Ter compensatie van de te verwijderen bedrijfsgebouwen c.a. en aanliggende verharding, wordt eveneens uitgegaan van één vervangende woning.

Gezien de landelijke ligging en de omvang van het perceel wordt gedacht aan woningen in een stolpvorm, gebruikmakende van artikel 21.3 onder b. (zie **Bijlage 2**)



afb. 9 De nieuwe inrichting van het perceel

Het perceel dat opnieuw wordt ingericht is ca. 47,00 m' breed en varieert in diepte van 36,00 m' tot 48,00 m'.

Het ligt voor de hand om dit perceel in twee min of meer gelijke delen te splitsen ten behoeve van twee woonhuizen. Beide kavels zijn derhalve 23,50 m' breed.

Voor beide woningen wordt vooralsnog gedacht aan een stolp met een grondvlak van 13,50 x 13,50 m', hetgeen valt binnen de aanwijzingen van artikel 21.3 onder b.

Voor een redelijke plaatsing van de woonhuizen op de kavel wordt gedacht aan voldoende afstanden tot de zijdelingse erfgrenzen. Voorshands wordt gedacht aan 6,00 m' aan de westzijde van de kavel en aan 4,00 m' aan de oostzijde.

De inrichting van de erven zal 'gebiedsgericht' plaats vinden.

De nieuwe verhardingssituatie is ca. 550 m² aan bebouwing en 200 m² aan paden en terrassen.

Het totaal aantal m² verharding zal in de nieuwe situatie ca. 750 m² bedragen en dat is ca. 30 % van de verhardingssituatie bij het agrarische bedrijf.

In **Bijlage 1** is een voorlopig overzicht gegeven van het bijbehorende kostenplaatje.

7. Milieu en omgevingsaspecten

□ Overwegingen omtrent het Milieu

- Wanneer de planontwikkeling concreet wordt (groen licht gemeente, resp. een passende bestemmingsregeling), zal een **verkennend bodemonderzoek** plaats vinden.
- Beschikbaar is een rapportage van A&F Milieuadvies BV, betreffende een volledige asbestinventarisatie.
- De aard van de Oudelandsdijk en de intensiteit van het verkeer maken een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.
- Het bouwen van 2 woonhuizen betreft een project dat 'niet in betekenende mate' bij draagt aan de luchtkwaliteit. In feite is – in vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf – sprake van een reële verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse.
- In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen inrichtingen aanwezig, die een gevaar betekenen voor de voorgestelde woningbouw op de planlocatie; er vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats in wegen in de nabijheid; vervoer van gevaarlijke stoffen op het Noord-Hollands kanaal kan eventueel plaats vinden, maar dat is op een afstand van ca. 1000 m' en vormt geen gevaar voor de woningen op de planlocatie.
- Met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering is op de planlocatie en directe omgeving niets te melden.
- ten aanzien van de watertoets zijn de volgende zaken van belang:
 - waterbergend oppervlak;
 - het graven of vergraven van sloten;
 - toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
 - afvoer HWA in relatie met riolering.
 - maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Met het realiseren van twee woonhuizen op de planlocatie neemt de bebouwings- en verhardingssituatie enorm af; er is geen aanleiding voor het realiseren van compenserend wateroppervlak.

Er worden ten behoeve van de nieuwe woningen geen sloten gegraven, noch gedempt.

Bij de bouw van de woningen zullen geen materialen worden toegepast, die bv. door uitlogen een verontreinigende werking hebben op de bodem en het grondwater. De afvoer van hemelwater zal gescheiden geschieden van het vuil water.

Maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer van water zijn op de planlocatie niet aan de orde.

- Het realiseren van een vervangende woning en één extra woonhuis leidt tot maximaal 5 autobewegingen per dag extra op de Oudelandsdijk. Dit is – mede in vergelijking met het voormalige agrarische bedrijf (m.n. de bedrijfsactiviteiten) - een afname van de verkeerbewegingen.
De toekomstige parkeerbehoefte wordt op eigen erf opgelost.
- Behalve de gebruikelijke leidingen i.v.m. de nutsbedrijven van de weg naar de panden zijn er geen buis- en andere leidingen die een belemmering vormen voor de vervangende nieuwbouw..

□ *Overwegingen omtrent de natuur en landschappelijke waarden*

Voor een beschouwing van de planlocatie in relatie met de beschermingszone van een Natura 2000-gebied zie **bijlage 3**

De waarden van het landschap hangen samen met de ontstaansgeschiedenis, de structuur van het gebied (slotenstructuur / verdeling land en water), de begroeiing aanwezigheid van flora en fauna en het gebruik van de gronden.

De voorgestelde twee woonhuizen komen op het perceel aan de weg, waar in de huidige situatie sprake is van vervallen, ongebruikte en detonerende bebouwing en een verwaarloosde erfinrichting.

Met de realisering wordt op geen enkele wijze inbreuk gedaan op de hiervoor genoemde componenten, welke de waarde van de natuur en het landschap bepalen.

Daarnaast kan/moet worden gesteld dat een aanzienlijke vermindering van bebouwing en, een opgeschoond erf, een significante verbetering van de beeldkwaliteit zal opleveren.

□ *Overwegingen over de cultuurhistorische en archeologische waarden*

Op de '**Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Holland**' zijn met betrekking tot '**Geografie**' waarden aangegeven aan de polder Wormer, Jisp en Neck en aan de Knollendammervaart.

De polder onder het kenmerk WAT213G: '*onregelmatige opstreckende strokenverkaveling*', uit de 10^e en 11^e eeuw, van 'zeer hoge waarde'.

De vaart onder kenmerk WAT293G: '*Boezemwater*' uit 1644, van 'waarde'.

De ingreep, waarbij twee woonhuizen komen op het perceel van een voormalige veehouderij met stallen, silo's en een bedrijfswoning, tast de structurele samenhang van de polder op geen enkele wijze aan en vormt ook geen enkele bedreiging voor de Knollendammervaart.

Voor de aspecten '**archeologie**' en '**bouwkunde**' zijn op de locatie en directe omgeving geen bijzondere waarden aangegeven.

De '**Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie**' van Noord-Holland geeft aan dat het landschap wordt gekenmerkt als '*droogmakerij-landschap*' en dat dit een '*aardkundig waardevol gebied*' betreft.

Er worden op en in de directe nabijheid van de planlocatie geen bijzondere cultuurhistorische waarden of archeologische waarden aangegeven.

□ *Overwegingen omtrent de woonsituatie*

Het realiseren van twee woonhuizen op het perceel Oudelandsdijkje 6 betreft op zichzelf beschouwd een prima woonlocatie en heeft geen gevolgen voor de woonsituatie van woningen in de omgeving (zie ook **afb. 2**).

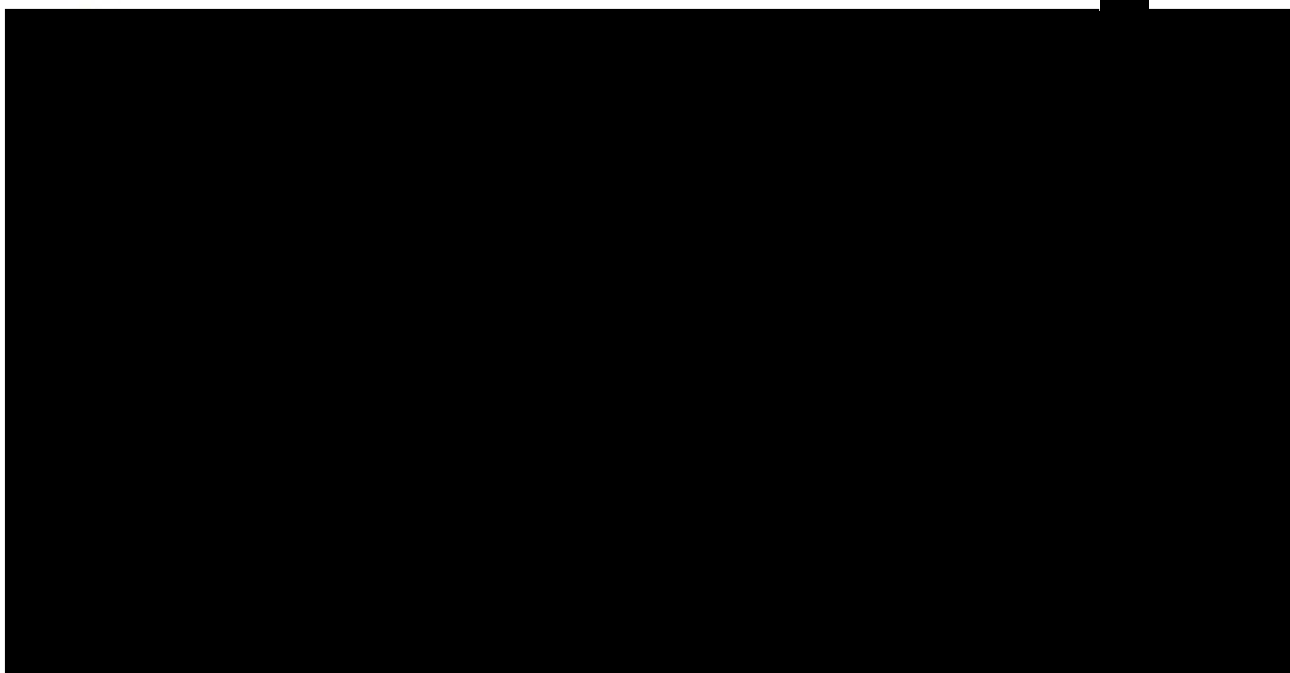
Daarentegen kan wel gesteld worden dat het amoveren van de oorspronkelijke agrarische (vervallen) bebouwing en het opschonen van het erf de (woon-)situatie ter plaatse enorm verbetert.

□ *Overwegingen omtrent de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden*

Het vervangen van verouderde agrarische bebouwing door twee woonhuizen vormt geen enkele bedreiging voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden (met de bestemming 'Natuurgebied').

BIJLAGE 1

 Globale berekening kosten-/opbrengsten--...Project Oudelandsdijk 61



BIJLAGE 2

Artikel 21 Wonen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, en ter plaatse van de aanduiding:
 1. "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel" voor kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel;
 2. "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie en kampeerterrein" voor een groepsaccommodatie en kampeerterrein,
 3. "bed and breakfast" voor een bed and breakfast;
 4. "specifieke vorm van wonen - recreatieappartement" voor een recreatieappartement;
 5. "specifieke vorm van wonen - zorgappartementen" voor zorgappartementen;
 6. "hovenier" voor een hoveniersbedrijf;
 7. "zorgboerderij" voor een natuur- en zorgboerderij,

met de daarbij behorende:

- b. nutsvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. tuinen en erven.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak mag het aantal hoofdgebouwen niet meer bedragen dan 1, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" waar het aantal hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot de weg mag niet minder bedragen dan de bestaande afstand en niet meer bedragen dan 25,00 m, tenzij de bestaande afstand daarvan afwijkt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- d. voor de stolpen ter plaatse van de "specifieke bouwaanduiding - stulp" geldt dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd mag worden;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 650 m³;
- f. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,50 m en 9,00 m;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 60°.

21.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m;
 2. de afstand van de erker tot de voorste bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 m;
 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw de breedte ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van die gevel(s) mag bedragen;
 4. de goothoogte van de erker niet meer mag bedragen dan 3,00 m dan wel niet meer dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van de erker niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,00 m en niet meer dan 6,00 m mag bedragen;
- b. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen mogen uitsluitend volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 50% van het bestemmingsvlak, met een maximum van 100 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,50 m, dan wel niet meer dan de hoogte van de 1e bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,30 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1,00 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,50 m en nooit meer dan 6,00 m mag bedragen;
- f. voor de stolpschuur ter plaatse van de aanduiding "stolpschuur" geldt dat bij verbouw en/of nieuwbouw de hoofdvorm, bepaald door goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden.

21.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bruggen mogen uitsluitend met twee brughoofden en 1 rijbaan en dammen uitsluitend met 1 rijbaan worden gebouwd, met dien verstande dat in de Wijdewormer geen dammen mogen worden gebouwd:
 1. in de Engewormer en het veenweide-/veenpoldergebied uitsluitend dammen mogen worden gebouwd in watergangen van ten hoogste 5,00 m breed;
 2. per woning niet meer dan 1 brug of dam mag worden gebouwd;
 3. de rijbaanbreedte in het hart van de brug/dam niet meer mag bedragen dan 3,50 m;
 4. de rijbaanbreedte van de aansluiting op de weg niet meer mag bedragen dan 7,00 m;
 5. de breedte van een brug en een dam met rechte damwanden niet meer mag bedragen dan 4,00 m;
 6. de breedte van een dam met schuine taluds niet meer mag bedragen dan 4,00 m, plus de ruimte die nodig is voor een talud met een helling van 1:1;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 2,00 m.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de beoordelingscriteria genoemd in lid [33.1](#), met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [21.2.1](#) sub d en toestaan dat de hoofdvorm van een stolp wordt gewijzigd indien de stolp door calamiteiten teniet is gegaan en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijze niet verlangd kan worden;
- b. lid [21.2.1](#), sub e en toestaan dat de inhoud van een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de bouw van een nieuw hoofdgebouw in de vorm van een stolp, mits:
 1. deze omgevingsvergunning uitsluitend verleend wordt in geval de bedrijfswoning gebouwd wordt in de cultuurhistorisch waardevolle bouwvorm van een stolp;
 2. de minimale oppervlakte niet meer bedraagt dan 12,00 m bij 12,00 m;
 3. de maximale oppervlakte niet meer bedraagt dan 20,00 m bij 20,00 m;
 4. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 m.
- c. het bepaalde in lid [21.2.2](#), sub c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw, al dan niet uit een oogpunt van landbouwwerktuigenstalling en/of het hobbymatig houden van dieren, wordt vergroot tot ten hoogste 150 m².
- d. lid [21.2.2](#), sub h en toestaan dat de hoofdvorm van een stolpschuur wordt gewijzigd, mits:
 - geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolpschuur;
- e. lid [20.2.2](#), sub h en toestaan dat de hoofdvorm van een stolpschuur wordt gewijzigd, mits:
 - de stolpschuur door calamiteiten teniet is gegaan en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijze niet verlangd kan worden;

- f. lid 21.2.3, sub a en toestaan dat de breedte van bruggen en dammen worden vergroot, mits:
1. de vergroting vanuit zwaarwegende verkeerskundige belangen aantoonbaar noodzakelijk is;
 2. met een draaicirkeldiagram de noodzaak voor gewenste breedte wordt aangetoond;
 3. de breedte van een rijbaan niet meer bedraagt dan 6,00 m;
 4. de breedte van de aansluiting op de weg niet meer bedraagt dan 9,00 m;
 5. voor het overige de regels van lid 21.2.3, sub a van overeenkomstige toepassing zijn.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel";
- b. het gebruik van gedeelten van een woonhuis voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het woonhuis;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 45 m² bedraagt;
 3. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 4. horeca en detailhandel plaatsvinden;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan 1 woning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - zorgappartementen";
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bed & breakfast en/of verblijfsrecreatie wanneer meer dan 15 kampeermiddelen worden geplaatst, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van wonen - groepsaccommodatie en kampeerterrein", "bed and breakfast" en "specifieke vorm van wonen - recreatieappartement";
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel";
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. de aanleg van dammen zonder duiker;
- i. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen.

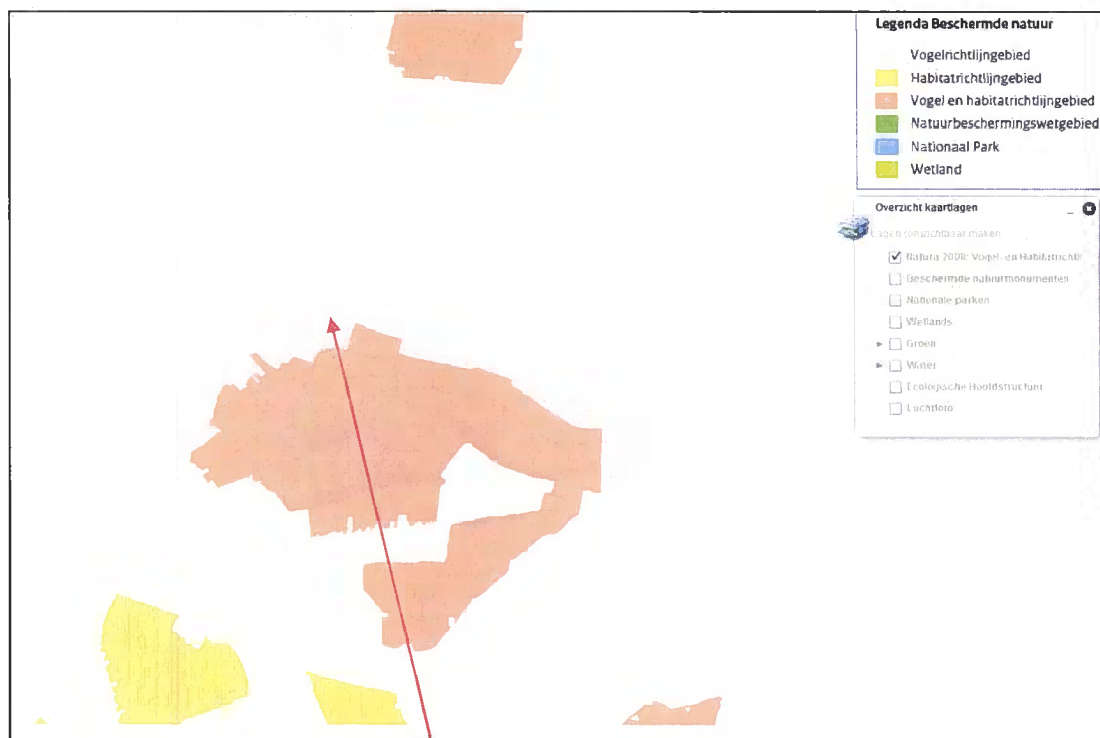
21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van de beoordelingscriteria genoemd in lid [33.1](#), met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [21.4](#), sub c en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan 1 woning, mits:
 1. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend, voor de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp", teneinde de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de stolpen te kunnen behouden;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot, met uitzondering van een vergroting van ten hoogste 10 m² ten behoeve van een entreepartij;
 3. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 4. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
 5. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.
- b. lid [21.4](#), sub e en toestaan dat gebouwen in combinatie met de bedrijfsvoering worden gebruikt voor een bed & breakfast, mits:
 1. de bed & breakfast alleen wordt aangeboden door de hoofdbewoner van de op het perceel aanwezige bedrijfswoning;
 2. de bed & breakfast zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan de hoofdfunctie;
 3. uitsluitend recreatief verblijf voor de maximale duur van twee weken is toegestaan;
 4. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 5. de oppervlakte ten hoogste 40% bedraagt van het vloeroppervlak van het woonhuis met een maximum van 45 m²;
 6. de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

BIJLAGE 3

Natura 2000 : Wormer en Jisperveld - Vogel en habitatrictlijngebied



Het perceel Oudelandsdijkje 6

Op de kaart met de beschermde natuurgebieden is te zien dat voor het gehele gebied 'Wormer en Jisperveld' sprake is van Vogelrichtlijngebied (paars) en Vogel en habitatrictlijngebied (bruin). Ook is te zien dat de agrarische percelen en percelen van burgerwoningen zijn 'uitgespaard', zodat hier slechts sprake is van *'in de omgeving van een speciale beschermingszone'*. Deze locaties zijn voor een belangrijk deel bebouwd met agrarische opstallen en bouwwerken, alsmede (dienst-)woningen. Het erf van de agrarische percelen wordt veelal gebruikt voor logistiek, het stallen van materieel en opslag. Bij de burgerwoningen is sprake van een woonhuis met bijgebouwen en veelal een siertuin.

Zo ook was – en is nog gedeeltelijk – de situatie op het perceel Oudelandsdijkje 6.

Met het vervangen van de voormalige agrarische opstallen en de bijbehorende dienstwoning door 2 woonhuizen wordt de gebruiksintensiteit op de locatie belangrijk geringer en derhalve de eventuele verstoring van vogels ook.

Er kan met betrekking tot de wijzigingen op de locatie gesproken worden van een ingreep / project dat **geen significante gevolgen** heeft voor het gebied (stap 2 van het stroomschema voorde gevolgen voor Natura 2000-gebieden).

Een en ander overziende is het waarschijnlijk dat voor het project toestemming kan worden verleend zonder een 'passende beoordeling' (onderzoeksrapport).