

BESTEMMINGSPLAN OUDENDIJK - SLIMDIJK 18 (RUIMTE VOOR RUIMTE)

Vastgesteld
9 juli 2012

**Bestemmingsplan Oudendijk - Slimdijk 18
(ruimte voor ruimte)**

Code 1099158 / 09-07-12

GEMEENTE KOGGENLAND 1099158 / 09-07-12
BESTEMMINGSPLAN OUDENDIJK - SLIMDIJK 18 (RUIMTE VOOR RUIMTE)

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Vigerend bestemmingsplan	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEID	3
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	5
3. 1. Ecologie	5
3. 2. Archeologie en cultuurhistorie	5
3. 3. Water	6
3. 4. Milieuzonering	7
3. 5. Bodem	8
3. 6. Geluid	8
3. 7. Luchtkwaliteit	8
3. 8. Externe veiligheid	9
3. 9. Kabels en leidingen	9
4. PLANUITGANGSPUNTEN	10
4. 1. Huidige situatie	10
4. 2. Gewenste ontwikkeling	11
4. 3. Inpassing	11
4. 4. Uitgangspunten	13
5. JURIDISCHE BESCHRIJVING	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	16
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
6. 3. Grondexploitatie	17
7. OVERLEG	18

Bijlage 1 Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Slimdijk 18 te Oudendijk is een agrarisch bedrijf gevestigd. De ligging van het plangebied is in figuur 1 te zien. Op het perceel is een tulpenbroeier gevestigd. Op deze locatie is voortzetting van de bedrijfsvoering niet reëel. Met name de kas op het perceel is storend voor het uitzicht vanaf de Oudendijk. Om de bedrijfslocatie te saneren, heeft de eigenaar besloten gebruik te maken van de ruimte voor ruimte regeling. De kas en het grootste gedeelte van de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gebouwd, waaronder één in de vorm van een stolp. De bestaande karakteristieke stolp (de huidige bedrijfswoning) uit 1885 blijft behouden.

De gemeenteraad van Koggenland heeft in september 2010 de Leidraad Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Hierin zijn een aantal eisen opgenomen ten aanzien van het toepassen van de regeling. Zo moet er onder meer sprake zijn van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Er is geen ondergrens aan het te slopen oppervlakte gesteld. Tevens is er geen maximum aan het aantal compensatiewoningen verbonden. De toepassing van de ruimte voor ruimteregeling is maatwerk.

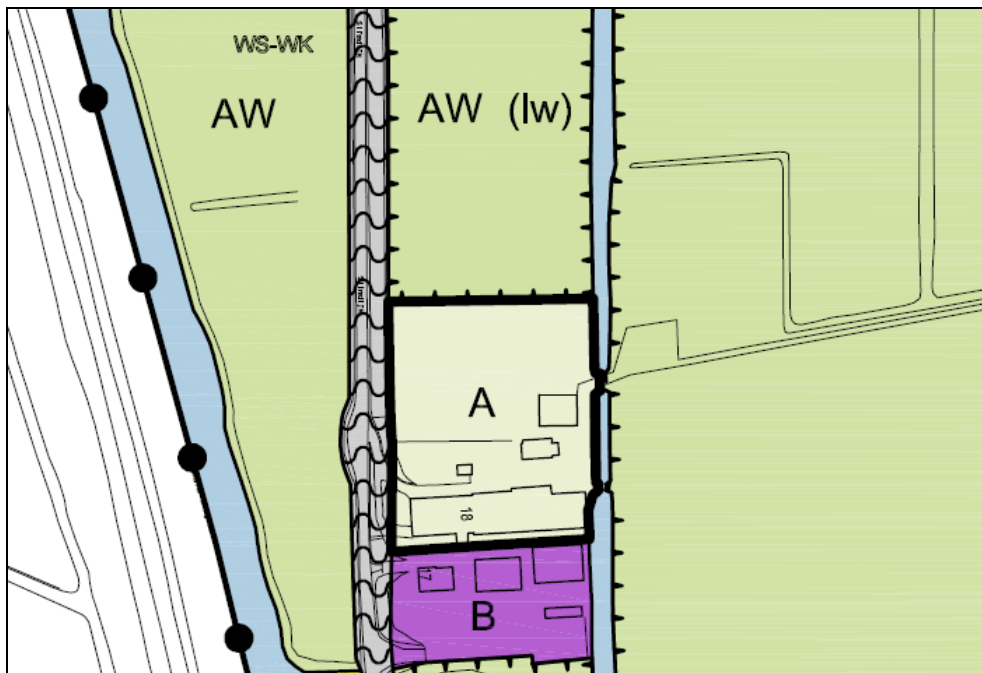
In het bestemmingsplan Landelijk gebied 2008 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om één woning terug te bouwen bij de sloop van minimaal 750 m². Met de toepassing van de ruimte voor ruimte regel wordt echter de bouw van twee woningen beoogd. Het is dus niet mogelijk gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan. Om de sanering mogelijk te maken, is dus een nieuw juridisch-planologisch kader nodig. Dit bestemmingsplan dient hiervoor.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Earth)

1. 2. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan *Landelijk gebied 2008*. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming zijn volwaardige agrarische bedrijven toegestaan. De bestaande bedrijfswoning is opgenomen in de lijst met karakteristieke en beeldbepalende panden. Voor deze panden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.



1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding zal in hoofdstuk 2 ingegaan worden op het relevante beleid. In hoofdstuk 3 komen de relevante omgevingsaspecten aan de orde, waarna in hoofdstuk 4 een planbeschrijving wordt gegeven. Hoofdstuk 5 geeft een juridische beschrijving van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid besproken.

2. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de *Nota Ruimte* (formeel in werking sinds 27 februari 2006) is het ruimtelijk beleid opgenomen van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid dat is opgesteld door het Rijk is globaal en strategisch. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de *Nota Ruimte* ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het Rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De uitwerking wordt overgelaten aan provincies en gemeenten. Concreet voor dit bestemmingsplan biedt de *Nota Ruimte* geen uitgangspunten.

2. 2. Provinciaal beleid

Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS)

In de Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie (PRVS) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Gedeputeerde staten kunnen ontheffing verlenen op het verbod op het bouwen van woningen in het landelijk gebied. Tevens zijn nieuwe woningen toegestaan indien er sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. In dit bestemmingsplan is dit laatste het geval.

Aan het toepassen van een ruimte voor ruimte regeling zijn een aantal voorwaarden verbonden. Ten eerste moet er een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden. Ten tweede moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt. Tot slot mogen er niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de satering van gebouwen mogelijk te maken. Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 'Plannuitgangspunten'. Het aanvragen van een ontheffing van de PRVS is niet noodzakelijk.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2009 - 2020

In de *Structuurvisie 2009 - 2020* is het ruimtelijk beleid van de gemeente Koggenland vastgelegd. De Structuurvisie is erop gericht een ontwikkelingsrichting te formuleren voor de kernen en de polders. De structuurvisie geeft aan wat in de toekomst de balans is tussen de verschillende kwaliteiten, functies en ontwikkelingen in de gemeente. Er wordt een duurzaam toekomstbeeld geschetst van de toekomst van de kernen én het landelijk gebied.

Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie.

Ruimte voor ruimte regeling

Op 13 september 2010 is door de gemeenteraad de Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland vastgesteld. De leidraad is een uitwerking van de provinciale ruimte voor ruimte regeling en is aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland. De belangrijkste uitgangspunten in de leidraad zijn:

- Het (agrarische) bedrijf ter plekke moet beëindigd zijn;
- Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies. Sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit;
- Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in of aan de rand van bebouwd gebied;
- Bij herbouw op de saneringslocatie wordt in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak gebouwd;
- Het moet gaan om zowel een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering;
- Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving;
- Cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke gebouwen komen niet in aanmerking voor sanering.

Aan deze eisen wordt in dit bestemmingsplan voldaan. Hier wordt in hoofdstuk 4 'Uitgangspunten' nader op ingegaan.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het wijzigingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

3. 1. 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

Met betrekking tot de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Markermeer op ongeveer vier kilometer afstand. Door de grote afstand en de aard van de ontwikkeling, namelijk de sanering van een agrarisch bouwperceel en het mogelijk maken van twee nieuwe woningen, is er geen invloed op dit beschermde natuurgebied. Het gebied westelijk van de Slimdijk maakt deel uit van de EHS. Het betreft het gebied tussen de dijk en de Beemsterringvaart.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV, zoals vleermuizen, van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten is een zware bescherming opgenomen. De verblijfplaatsen van beschermde soorten mogen volgens de *Flora- en faunawet* niet negatief worden beïnvloed door bouwactiviteiten.

In het plangebied worden een aantal panden gesloopt. Het betreft alleen bedrijfsbebouwing. Dit is de kas en de bedrijfsbebouwing achter de karakteristieke stolp. De bebouwing bestaat uit glasopstand (de kas), een lattenloods en bebouwing met stalen wanden. Gezien het gebruik en de aard van de bebouwing, is het onwaarschijnlijk dat er beschermde dieren en planten voorkomen. Er zijn met betrekking tot het aspect soortenbescherming geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

3. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de *Wet op de archeologische monumentenzorg* (Wamz) in werking getreden.

Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een omgevingsvergunningstelsel.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Het plangebied ligt in een gebied waar bij ingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 40 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Met dit bestemmingsplan worden geen ingrepen groter dan 2500 m² mogelijk gemaakt. De grondroerende werkzaamheden vinden daarnaast plaats binnen het huidige agrarische bouwperceel. In een groot gedeelte van het gebied zijn de gronden al verstoord. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Het plangebied is gelegen aan de Slimdijk. Deze dijk maakt deel uit van de Westfriese omringdijk. De omringdijk is in zijn geheel aangewezen als archeologisch monument. Met dit bestemmingsplan worden geen ingrepen aan de dijk zelf mogelijk gemaakt. Wel kan gesteld worden dat er door toepassing van de ruimte voor ruimte regeling sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Onder andere door het verwijderen van de opgaande beplanting langs de dijk en het saneren van de bestaande kas, wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt. Daarmee zijn de cultuurhistorische waarden van de Westfriese omringdijk voldoende waarborgd.

Met betrekking tot de aspecten archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 3. Water

Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van het bestaande agrarische bouwperceel mogelijk gemaakt. In totaal wordt ongeveer 2000 m² aan bebouwing gesloopt. Tevens wordt de verharding op het agrarische bouwperceel verwijderd. Er wordt ongeveer 500 m² aan nieuwe bebouwing voorzien. Er is dus een afname van ongeveer 1500 m² aan bebouwing.

Bij nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Tevens wordt tussen de bestaande stolp en één van de nieuwe woningen een sloot aangelegd. Deze is in dit bestemmingsplan als dusdanig bestemd.

Voor de nieuwe woningen moeten twee nieuwe opritten op de Oudendijk gerealiseerd worden. Er is met het Hoogheemraadschap contact geweest over de precieze invulling van deze opritten. Dit deel van de Slimdijk is een dijk die zeer waarschijnlijk in de toekomst door het Hoogheemraadschap verbeterd gaat worden.

Uitgangspunt is om geen ingrepen mogelijk te maken die ophoging van of aanpassingen aan de dijk onmogelijk of te duur maken. Uit onderzoek blijkt dat er door het realiseren van de opritten sprake is van zetting van de dijk. Ook zal er met de aanleg van een duiker rekening gehouden moeten worden met de ligging van de sloot aan de dijk. Tijdens de vergunningverlening voor deze onderdelen van de herontwikkeling zal met deze aspecten rekening gehouden worden. Er zijn echter geen waterstaatkundige problemen met betrekking tot de herontwikkeling van deze locatie.

Wateradvies

Het bestemmingsplan is voor advies aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier toegezonden. Het wateradvies is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen en in deze paragraaf verwerkt worden.

Het Hoogheemraadschap adviseert in het wateradvies om de vrijwaringszone van de Westfriese Omringdijk op de verbeelding weer te geven. De vrijwaringszone is door het Hoogheemraadschap aangeleverd. Deze is op de verbeelding en de regels opgenomen met de aanduiding "vrijwaringszone - dijk".

Daarnaast geeft het Hoogheemraadschap aan dat er nog een aantal vergunningen nodig zijn voor de realisatie van de woningen en bijbehorende infrastructuur. Als dit aan de orde is, worden deze vergunningen aangevraagd. Waar nodig wordt vroegtijdig contact gezocht met het Hoogheemraadschap voor vroegtijdige afstemming. Met de overige opmerkingen wordt tijdens de planvorming rekening gehouden.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk 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 ruimtelijk plan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijf dat handelt in vorkheftrucks. Tevens vindt er op beperkte schaal reparatie van vorkheftrucks plaats. Een dergelijke functie wordt gerekend tot categorie 2 uit de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Het bedrijf ligt op ongeveer 15 meter afstand van de karakteristieke stolp. Het plangebied ligt aan het einde van het bebouwingslint van Oudendijk. Aan de Slimdijk liggen verschillende functies, zoals het vorkheftruckbedrijf, maar ook een café en een winkel. Het gebied kan dan ook gerekend worden tot een gemengd gebied. Er geldt in gemengde gebieden een richtlijnafstand van 10 meter voor bedrijven uit categorie 2. Aan deze richtlijnafstand kan dus voldaan worden.

In de omgeving zijn, naast het hiervoor genoemde bedrijf, geen andere (agrarische) bedrijven aanwezig. Met de nieuwbouw van de woningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning worden geen bedrijven belemmerd. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot het aspect milieuzonering.

3. 5. Bodem

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

Het perceel is in gebruik geweest voor een agrarisch bedrijf. Er zijn geen aanwijzingen dat de bodem in het plangebied verontreinigd is. Naar verwachting is dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen in het plangebied. Bij de aanvraag van de verschillende omgevingsvergunningen moet een bodemonderzoek uitgevoerd worden. Er zijn met betrekking tot dit aspect geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 6. 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.

Voor de gehele gemeente Koggenland is een geluidsonderzoek uitgevoerd. De 48 dB-contour ligt ten hoogte van de voorgevel van de karakteristieke stolp. De twee nieuwe woningen liggen een aantal meters achter de voorgevelrooilijn van de stolp. Voor zowel de oude woning als de nieuwe woning kan dan ook aan de voorkeursgrenswaarde worden voldaan. Er zijn met betrekking tot het aspect geluid geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 7. Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.
- In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland ¹⁾.
- 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.

¹⁾ Geluidhinder en luchtkwaliteit. De stand van zaken eind 2009.

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.

Met dit bestemmingsplan wordt de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning enerzijds en de realisatie van twee nieuwe woningen anderzijds mogelijk gemaakt. Een dergelijke ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van risicovolle inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen worden de risico's gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen mensen).

In en rond het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen aanwezig die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Slimdijk is geen route voor gevaarlijke stoffen. De A7, waar wel gevaarlijke stoffen vervoerd worden, ligt op meer dan 2,5 kilometer afstand. Op een dergelijke afstand is er geen invloed van deze weg te verwachten. Er worden geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk gemaakt. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

3. 9. Kabels en leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarmee met dit bestemmingsplan rekening mee gehouden dient te worden.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4. 1. Huidige situatie

Op het perceel is nu een tulpenbroeierij. Het bedrijf heeft op de huidige locatie geen reële toekomst. Op het perceel zijn nu een aantal gebouwen aanwezig. Ten eerste staat er de bedrijfswoning uit 1885. Dit betreft een karakteristieke stolpboerderij. Aan de achterzijde van de stolpboerderij, aan de westkant, bevinden zich een aantal bijgebouwen. Dit zijn onder andere een kantoor, een schuur en een lattenloods. Ten tweede staat op het perceel een kas van ongeveer 1200 m². De kas staat los van de overige bedrijfsbebouwing. Aan de kas vast is nog een schuur gerealiseerd. Tot slot staat tussen de kas en de stolp nog een vrijstaande schuur. Het grootste gedeelte van dit gebied is verhard. Ten noorden van de kas, tussen het agrarisch bedrijf en waterloop Het Schot ligt een boomgaard. Deze is deels al gerooid. Een impressie van de huidige situatie van het plangebied is in onderstaande figuur te zien.



Figuur 2. Huidige situatie plangebied (bron: beeldkwaliteitsplan)

De kas is niet omzoomd door erfbeplanting, maar ligt 'koud' in het landschap. In combinatie met de boomgaard ontnemt de kas het zicht vanaf de Slimdijk op het achterliggende landschap. Daarnaast past de inrichting van het perceel niet bij de karakteristieke opbouw van agrarische percelen in de omgeving. Karakteristiek voor de omgeving is een aantal (grote) schuren achter op erf. Daar is in dit geval wel sprake van. Echter, de schuren zijn vast gebouwd aan de stolp, waardoor deze geen solitaire positie meer heeft op het perceel.

4. 2. Gewenste ontwikkeling

Het complex is thans in gebruik als tulpenbroeierij. Deze functie is op de huidige locatie niet duurzaam en rendabel. Het is, mede door de vele concurrentie, niet rendabel de bedrijfsvoering te continueren. Op termijn bestaat het risico van verrommeling van het perceel, door bijvoorbeeld het gebruik van de kas als caravanstalling en de buitenopslag die daarmee samenhangt. Dit is een ongewenste ontwikkeling.

De eigenaar van het perceel heeft daarom het initiatief opgevat om de locatie te saneren. De wens is om een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing te slopen. Dit betreft de kas en een groot gedeelte van de bebouwing aan de achterzijde van de stomp. De losstaande schuur en een deel van de aangebouwde schuur aan de stomp, blijven behouden. Het grootste gedeelte van de terreinverharding wordt eveneens verwijderd. Tot slot worden twee kavels voor compensatiewoningen voorzien.

4. 3. Inpassing

Op grofweg de locatie van de kas worden twee compensatiewoningen voorzien. Direct ten noorden van de karakteristieke stomp worden twee nieuwe woningen voorzien. Er is voor gekozen het lint voort te zetten en de woningen niet achter de bestaande stomp te realiseren. Dit om de bestaande lintstructuur van Oudendijk door te zetten. De lijnvormige structuur van de dijk en het dorp wordt hierdoor versterkt. De nieuwe bebouwing vormt het einde van het lint van Oudendijk.

De boomgaard wordt verwijderd. Hierdoor ontstaat zicht op het achterliggende open landschap. De gronden worden omgezet naar grasland. De openheid van het lint wordt hiermee versterkt. Tevens ontstaat vanaf de Slimdijk een uitzicht op het open landschap tussen Grosthuisen en Oudendijk. Dit zicht wordt in de huidige situatie door de boomgaard grotendeels belemmerd. Vanaf de woonkavels is eveneens zicht op dit weidse landschap.

Een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing achter de bestaande stomp wordt gesloopt. De stomp krijgt hierdoor meer ruimte en komt beter tot zijn recht op het perceel.

De nieuwe woningen zijn voorzien op een minimale afstand van 20 meter van de dijk. Dit behoudt het karakter van de dijk als doorgaande lijn. De percelen worden vanaf de Slimdijk ontsloten. Er wordt één nieuwe inrit gemaakt voor beide woningen. Hierdoor kan de verharding minimaal blijven en wordt de doorgaande lijn van de dijk zo min mogelijk doorbroken. Om de achterliggende gronden te kunnen bereiken wordt nog een nieuwe uitrit op de dijk gemaakt. De gronden worden nu via het bestaande agrarische perceel ontsloten. Deze nieuwe inrit valt echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de nieuwe inrit en landbouwpad wel toegestaan.

De nieuwe bebouwing dient aan te sluiten bij het karakter van het bestaande lint van Oudendijk. De wens is daarom twee vrijstaande woningen te realiseren, die het einde van het lint vormen. Direct ten noorden wordt een vrijstaande woning met een streekeigen karakter voorzien.

De woning heeft de uitstraling van een arbeiderswoning of werkmanshuis. Het hoofdgebouw moet haaks op de weg gerealiseerd worden en heeft een eenvoudige hoofdvorm.

Als tweede woning wordt een nieuwe stolp beoogd. Qua uitstraling wordt een streekeigen, maar eigentijdse woning beoogd. Als hoofdvorm wordt een karakteristieke vorm beoogd, namelijk een vierkant plattegrond van ongeveer 15 bij 15 meter. De stolp wordt in één bouwlaag met piramidedak uitgevoerd. Er is speciale aandacht voor details, zoals de plaatsing van (dak)ramen, dakkapellen en kozijnen. Als bijgebouw wordt een kapberg mogelijk gemaakt. Een dergelijk bijgebouw sluit aan bij de karakteristieke uitstraling van de nieuwe stolp.

Tussen de nieuwe woningen en de karakteristieke stolp wordt een nieuwe sloot gegraven. De sloot voorkomt ongewenste elementen, zoals schuttingen en hekwerken, en draagt bij aan de waterberging in het gebied.

In figuur 3 is de inrichting van het plangebied te zien. De meest zuidelijke woning is de bestaande karakteristieke stolp. De arbeiderswoning is de middelste woning en de nieuwe stolp de bovenste.



Figuur 3. Gewenste inrichting van het gebied

Geconcludeerd kan worden dat met de nieuwe inrichting van het plangebied aangesloten wordt bij de uitgangspunten die door de gemeente Koggenland geformuleerd zijn. De nieuwe bebouwing wordt binnen het bestaande agrarisch bouwperceel en dus op de saneringslocatie gerealiseerd. Er is sprake van zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve verbetering. Netto wordt 1500 m² aan bebouwing gesloopt. Door het slopen van de bebouwing komt de bestaande karakteristieke stolpboerderij meer tot zijn recht. Tevens wordt het achterliggende landschap beter zichtbaar vanaf de Slimdijk. De boomgaard aan de voet van de dijk wordt gerooid. Dit draagt bij aan de kwalitatieve verbetering van de omgeving.

De Slimdijk, onderdeel van de Westfriese omringdijk, komt door de ontwikkeling meer tot zijn recht. De boomgaard belemmert het weidse uitzicht vanaf de dijk. Door de nieuwe woningen op enige afstand van de dijk te realiseren, wordt de dijk als landschapselement gerespecteerd.

4. 4. Uitgangspunten

De gewenste herontwikkeling van het perceel is als volgt vastgelegd. Zowel de karakteristieke als de nieuwe stolp hebben de bestemming 'Wonen - Stolp' gekregen. De bebouwingsmogelijkheden zijn afgestemd op de hoofdvorm van stolpen. De arbeiderswoning heeft een eigen bestemming, namelijk 'Wonen'. In de regels zijn de bouwmogelijkheden afgestemd op de voorziene hoofdvorm van de woning, namelijk één bouwlaag met kap. De sloot tussen de nieuwe woningen en de bestaande stolp heeft de bestemming 'Water'. Tot slot wordt een deel van het agrarisch bouwperceel omgezet naar grasland. Hiervoor is de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke waarden' opgenomen. Dit sluit aan bij de bestemming voor de omliggende gronden die in het vigerende bestemmingsplan Landelijk gebied 2008 zijn opgenomen.

5. JURIDISCHE BESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch - Landschappelijke waarden

Het gedeelte van het agrarische bouwperceel dat weer omgezet wordt naar grasland, heeft de bestemming 'Agrarisch - Landschappelijke waarden'. Gebouwen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Voor het dempen en aanleggen van sloten is een omgevingsvergunning nodig.

Water

De sloot, die als grens fungeert tussen de karakteristieke stolp en één van de nieuwe woningen, heeft de bestemming 'Water'.

Wonen

De nieuwe arbeiderswoning heeft de bestemming 'Wonen'. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak gerealiseerd worden. De woning mag een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 6 en 10 meter. De woning moet een dakhelling hebben van minimaal 45 en maximaal 60 graden.

Bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Er is maximaal 80 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Wonen - Stolp

Zowel de karakteristieke stolp als de nieuwe stolp hebben de bestemming 'Wonen - Stolp'. Hoofdgebouwen moeten binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor woningen is een maximale goothoogte van 3 meter opgenomen en een minimale dakhelling van 50 graden. Dit is opgenomen om de karakteristieke vorm van de stolpen vast te leggen. De totale oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 80 m² zijn. Dit kan worden verhoogd met 10% van het aantal vierkante meters dat het perceel groot is, tot een maximum van 250 m². De schuur die behouden blijft bij de karakteristieke stolp, valt binnen deze regeling.

vrijwaringszone - dijk

Omdat de Westfriese Omringdijk is aangewezen als regionale waterkering, is er voor de dijk een vrijwaringszone opgenomen. Binnen deze zone mogen alleen werkzaamheden plaatsvinden, indien eerst vergunning is verleend door het Hoogheemraadschap.

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 bestemmingsplan doorloopt de wettelijk vastgelegde procedure. Daarnaast is door de initiatiefnemers een informatieavond voor omwonenden georganiseerd. De plannen voor de herontwikkeling zijn op deze avond toegelicht.

Overleg

Het bestemmingsplan is, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties. De reacties van de overleginstanties zijn in hoofdstuk 7 'Overleg' voorzien van een gemeentelijk reactie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord en opgenomen in de toelichting.

Vervolg

Vervolgens wordt het bestemmingsplan vastgesteld. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzage termijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkeling van het agrarische perceel die middels toepassing van de ruimte voor ruimte regeling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de gemaakte kosten voor de sanering te dekken, zijn in het plangebied twee bouwkavels voorzien. Dit dekt de gemaakte kosten voldoende. De gemeente Koggenland heeft geen financiële bemoeienis met de ontwikkelingen in het plangebied. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Tussen de gemeente Koggenland en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten, waarin het verhaal van de gemaakte kosten geregeld wordt. Het betreft onder andere eventuele planschade en kosten ten aanzien van infrastructuur. Aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

7. OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap toegezonden voor overleg. De reacties zijn in bijlage 1 opgenomen. Per instantie is hieronder een korte samenvatting gegeven en is per onderwerp een antwoord gegeven.

Provincie Noord-Holland

De provincie geeft aan zich te kunnen vinden in de voorgenomen toepassing van de ruimte voor ruimte regeling.

Reactie gemeente: de gemeente neemt deze opmerking ter kennisname aan.

Wel geeft de provincie aan dat de toelichting aangepast moet worden met een verantwoording dat de nieuwe woningen geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven.

Reactie gemeente: de toelichting wordt op dit punt nader verduidelijkt.

In figuur 3 van de toelichting is te zien dat er drie nieuwe ontsluitingswegen zijn gepland: één voor elke nieuwe woning en een ontsluiting (buiten het plangebied) voor een achterliggend agrarisch perceel. Dit zijn dus drie nieuwe ontsluitingen op de Slimdijk die deel uitmaakt van de Westfrieze Omringdijk. De Westfrieze Omringdijk heeft een grote cultuurhistorische waarde. Volgens de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie moet het dijkprofiel en de openheid aan weerszijden van de dijk behouden blijven. De provincie heeft dan ook bezwaar tegen de drie nieuw ontsluitingen op de dijk. De provincie verzoekt een nieuw planontwerp te maken waardoor volstaan kan worden met één nieuwe ontsluiting op de dijk.

Reactie gemeente: naar aanleiding van de ingekomen reactie van de provincie heeft overleg plaatsgevonden. Het terugbrengen van het aantal nieuwe ontsluitingen van 3 naar 1 is praktisch en stedenbouwkundig gezien niet haalbaar gebleken. De provincie heeft daarom aangegeven akkoord te zijn met twee nieuwe ontsluitingen: één voor de nieuwe woningen en één voor het achterliggende landbouwgebied. De toelichting is op dit punt aangepast.

De provincie geeft aan dat het verdwijnen van de boomgaard en de afname van de bebouwing een verbetering van de openheid van het landschap langs de dijk, hetgeen zij uiteraard waarderen.

Reactie gemeente: deze opmerking wordt ter kennisname aangenomen.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat de realisatie van het plan geen substantiële toename van verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen. Binnen het plan zal ook een gedeelte sloot worden gegraven.

Het Hoogheemraadschap verzoekt om met deze sloot de wegsloot langs de Slimdijk te verbinden met de aan de oostkant van het plangebied gelegen sloot. Hiermee zal de doodlopendheid van de wegsloot worden opgeheven, waardoor een betere doorspoelmogelijkheid ontstaat. Dit zal de waterkwaliteit ten goede komen.

Reactie gemeente: de nieuw te graven sloot zal direct aangesloten worden op de wegsloot, zodat de doodlopendheid opgeheven wordt. De nieuwe sloot is ook als zodanig bestemd.

Waterkering

De Slimdijk is een regionale waterkering, in beheer en onderhoud bij het hoogheemraadschap. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt nog geen aandacht aan de waterkering besteed. Binnen de zone waterstaatswerk is de *Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009* van toepassing. Allereerst verzoeken wij u de zone waterstaatswerk op te nemen op de plankaart. Een tekening met deze zone is per e-mail apart naar u worden gestuurd. Vervolgens dient deze zone te worden bestemd met een dubbelbestemming. Deze bestemming is leidend ten opzichte van onderliggende bestemmingen. Daarbij wordt verzocht in de bijbehorende regels op te nemen dat voor het mogen uitvoeren van werkzaamheden binnen deze zone vooraf toestemming moet zijn verkregen van het hoogheemraadschap.

Reactie gemeente: in het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding "vrijwaringszone - dijk" opgenomen. Binnen deze zone mogen alleen (bouw)werkzaamheden plaatsvinden, indien eerst toestemming is verkregen van het Hoogheemraadschap.

Overige opmerkingen

Daarnaast maakt het Hoogheemraadschap nog een aantal opmerkingen over vergunningen voor de nieuwe inritten, gescheiden stelsel en andere werkzaamheden.

Reactie gemeente: Met de opmerking van het Hoogheemraadschap wordt rekening gehouden. De benodigde vergunningen worden tijdig aangevraagd. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Dit zijn zaken die aan de orde komen bij de uitvoering van het project.

===