

Bestemmingsplan **Bobeldijk 110-111 en tegenover 102**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan

“Bobeldijk 110-111 en tegenover 102”

Bestemmingsplan: Bobeldijk 110-111 en tegenover 102
IDN: NL.IMRO.1598.BPLGBobeldijk110-va01
Status: Vastgesteld
Datum: November 2021



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	10
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	14
3.2	VERKEER EN PARKEREN	16
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	18
4.1	RIJKSBELEID	18
4.2	PROVINCIAAL BELEID	20
4.3	REGIONAAL BELEID	24
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	25
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	31
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	31
5.2	BODEMKWALITEIT	32
5.3	LUCHTKWALITEIT	33
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.5	MILIEUZONERING	36
5.6	GEUR	38
5.7	ECOLOGIE	40
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	42
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	43
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	45
6.1	VIGEREND BELEID	45
6.2	WATERPARAGRAAF	46
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	49
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	52
9.1	VOOROVERLEG	52
9.2	INSpraak EN OMGEVINGSCOMMUNICATIE	52
9.3	ZIENSWIJZEN	52
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING		53

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	54
BIJLAGE 2	STIKSTOFBEREKENING	55
BIJLAGE 3	QUICKSCAN ECOLOGIE	56
BIJLAGE 4	ZIENSWIJZENNOTA	57

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Bobeldijk 110-111 te Berkhout, in het buitengebied van de gemeente Koggenland, bevindt zich een agrarisch bedrijfsperceel. Het bedrijfsperceel bestaat uit twee bedrijfswoningen met bijgebouwen en enkele agrarische opstallen.

Aangezien er op deze locatie geen toekomst wordt gezien voor het bedrijf, wil de eigenaar graag gebruik maken van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Deze regeling biedt, in ruil voor het slopen van de landschapsontsierende gebouwen (de agrarische opstallen) en verbetering van de kwaliteit van het landschap, ruimte voor de realisatie van woningen. Het is echter niet wenselijk om deze nieuwe woningen op het voormalig agrarisch erf te situeren, omdat er hoogspanningsleidingen over het perceel liggen.

Een passende locatie voor de woningen is gevonden aan een perceel verderop langs de Bobeldijk, tegenover nummer 102. Het is wenselijk om ter plaatse drie compensatiekavels te realiseren. Ter plaatse van het agrarische perceel wordt de bestemming gewijzigd naar een reguliere woonbestemming. De twee bedrijfswoningen met bijgebouwen worden behouden en aangewend voor reguliere bewoning.

De ontwikkeling gaat concreet uit van het volgende:

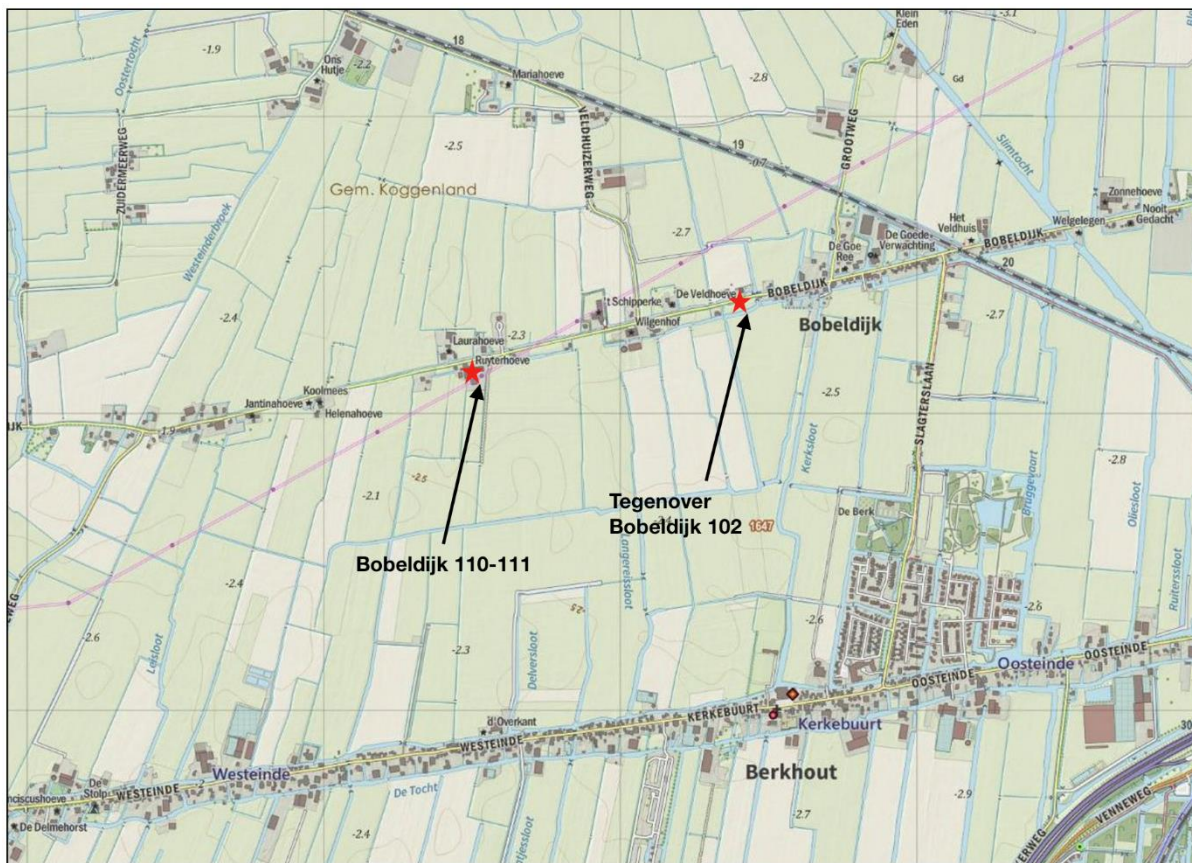
- Sloop van circa 2.100 m² aan landschapsontsierende gebouwen aan de Bobeldijk 110-111;
- Opruimen van overtollige erfverharding;
- Omvormen van de twee bedrijfswoningen met bijgebouwen tot reguliere woningen met bijgebouwen;
- Realisatie van drie compensatiewoningen tegenover het perceel Bobeldijk 102;
- Landschappelijk inpassen van beide locaties.

De gemeente Koggenland heeft positief geadviseerd op de conceptaanvraag. Het initiatief is echter strijdig met het bestemmingsplan, gezien op beide percelen een passende bestemming ontbreekt. Op beide locaties dient een passende woonbestemming te worden opgenomen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders om de ontwikkeling mogelijk te maken. Hierbij wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Koggenland, nabij de kern Berkhout. Kadastraal staat het plangebied bekend als 'Gemeente Wester-Koggenland, sectie AB, nummers 1751, 1753 (beiden deels) en 512 ter plaatse van het agrarische erf en 'Gemeente Wester-Koggenland, sectie AA, nummer 301 ter plaatse van de beoogde compensatiewoningen. De ligging van beide locaties van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern Berkhout is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bobeldijk 110-111 en tegenover 102” bestaat uit de volgende stukken:

- Toelichting;
- verbeelding (tek. Nr. NL.IMRO.1598.BPLGBobeldijk110-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

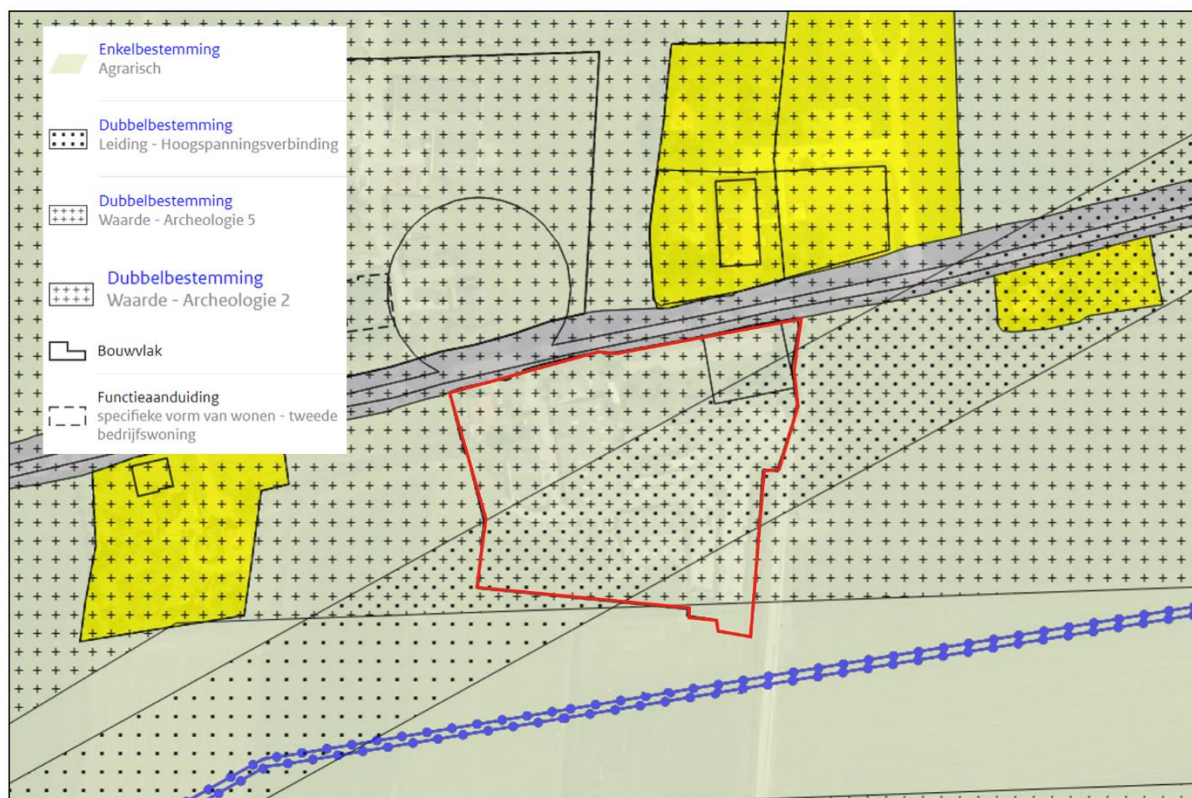
1.4.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Landelijk gebied”, dat vastgesteld is op 27 juli 2013. Tevens gelden de bestemmingsplannen “Reparatieplan landelijk gebied 2017” (vastgesteld op 14 mei 2018) en “Parkeren” (vastgesteld op 17 juni 2019). Deze twee bestemmingsplannen kennen minder relevantie, enkel daar waar noodzakelijk wordt op deze plannen ingegaan. Hierna wordt afzonderlijk op beide locaties ingegaan.

Bobeldijk 110-111

De gronden binnen deze locatie zijn bestemd tot 'Agrarisch'. Het plangebied is volledig voorzien van een bouwvlak, waarbinnen een functieaanduiding voor een tweede bedrijfswoning is opgenomen. Tevens gelden in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 2' (beiden gedeeltelijk). Tot slot geldt ter plaatse van de hoogspanningsleidingen en omliggende zone de bestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'.

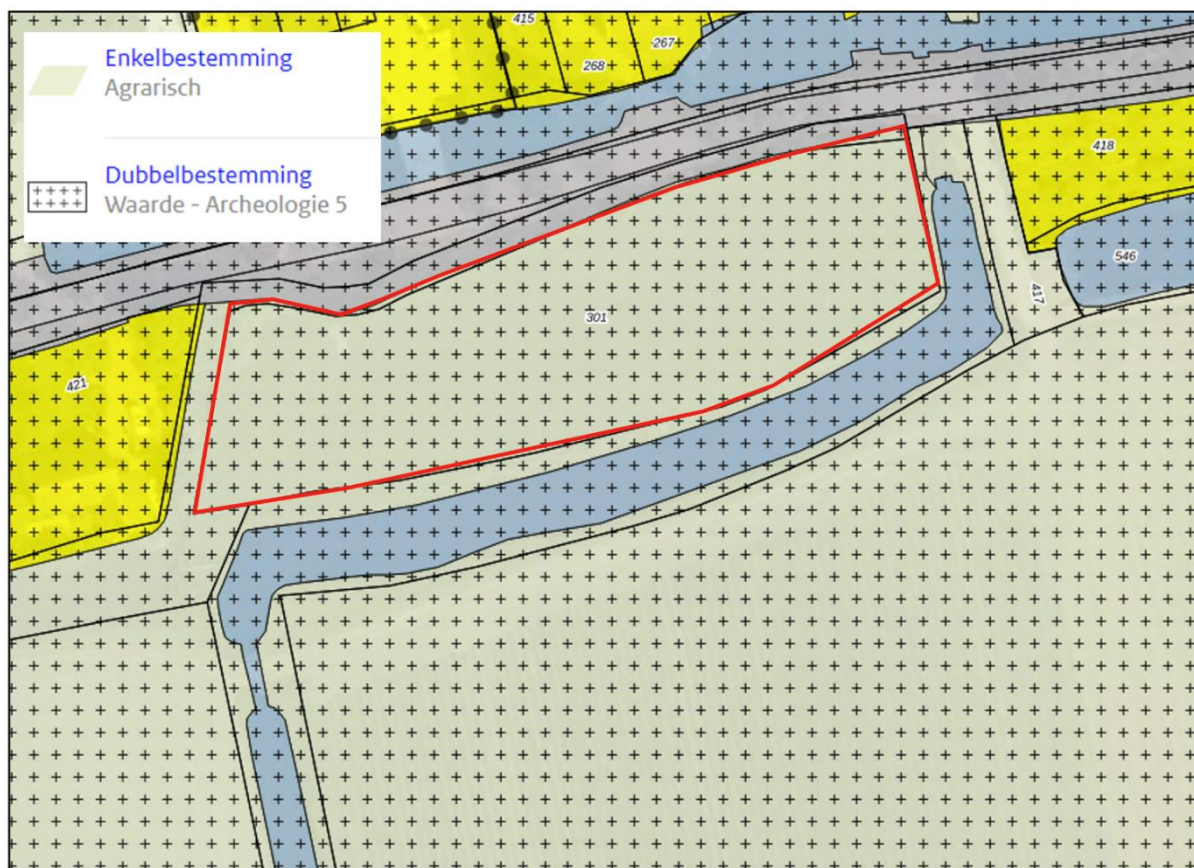
Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 1.2. Het plangebied is indicatief aangegeven met de rode belijning. Voor de exacte begrenzing wordt hier en voor het vervolg van deze plantoelichting verwezen naar de verbeelding behorend bij voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk gebied" locatie Bobeldijk 110-111 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Bobeldijk tegenover 102

De gronden binnen deze locatie zijn volledig bestemd tot 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Tevens geldt op het volledige plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Hierna is ook voor deze locatie een uitsnede opgenomen, waarbij het plangebied indicatief met rode belijning is aangegeven.



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Landelijk gebied" locatie Bobeldijk tegenover 102 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

Gronden met een agrarische bestemming zijn met name bestemd voor het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan in een bouwvlak (in dit geval de Bobeldijk 110-111). De gronden tegenover Bobeldijk 102 zijn dan ook uitsluitend bedoeld voor het agrarisch grondgebruik.

De archeologische dubbelbestemmingen zijn opgenomen ter bescherming van de te verwachten archeologische waarden, waarbij ter plaatse van de bestemming 'Waarde – Archeologie 5' een onderzoekspllicht geldt bij bodemverstoringen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,35 centimeter. Bij de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' ligt deze grens bij 100 m² en 0,40 centimeter. Tot slot geldt ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' dat de gronden tevens bestemd zijn voor een bovengrondse hoogspanningsleidingen, met bijbehorende andere bouwwerken en veiligheidszones. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd zonder advies van de leidingbeheerder en de brandweer. Tevens zijn risicovolle objecten binnen de veiligheidszone niet toegestaan.

1.4.3 Strijdigheid

Ten aanzien van de Bobeldijk 110-111 is het strijdig om het erf in gebruik te nemen als regulier woonerf, aangezien er nog een agrarische bestemming geldt. Momenteel zijn uitsluitend agrarische bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen toegestaan. De bestemming dient daarom te worden herzien naar een woonbestemming. Tevens dient de sloop van de ontsierende bebouwing en de landschappelijke inpassing in de regels te worden geborgd. Ten aanzien van de locatie tegenover Bobeldijk 102 geldt dat er binnen de agrarische bestemming

geen gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn voor reguliere woningen. Daarom moet ook hier een reguliere woonbestemming worden opgenomen, waarbij de landschappelijke inpassing geborgd dient te worden.

Om de Ruimte voor Ruimte ontwikkeling doorgang te laten vinden is het wenselijk de bestemming op beide locaties te wijzigen naar een woonbestemming, waarin voor beide locaties een passend planologisch regime is opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische-planologische kaders om zodoende het voornemen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, regio West-Friesland en de gemeente Koggenland beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

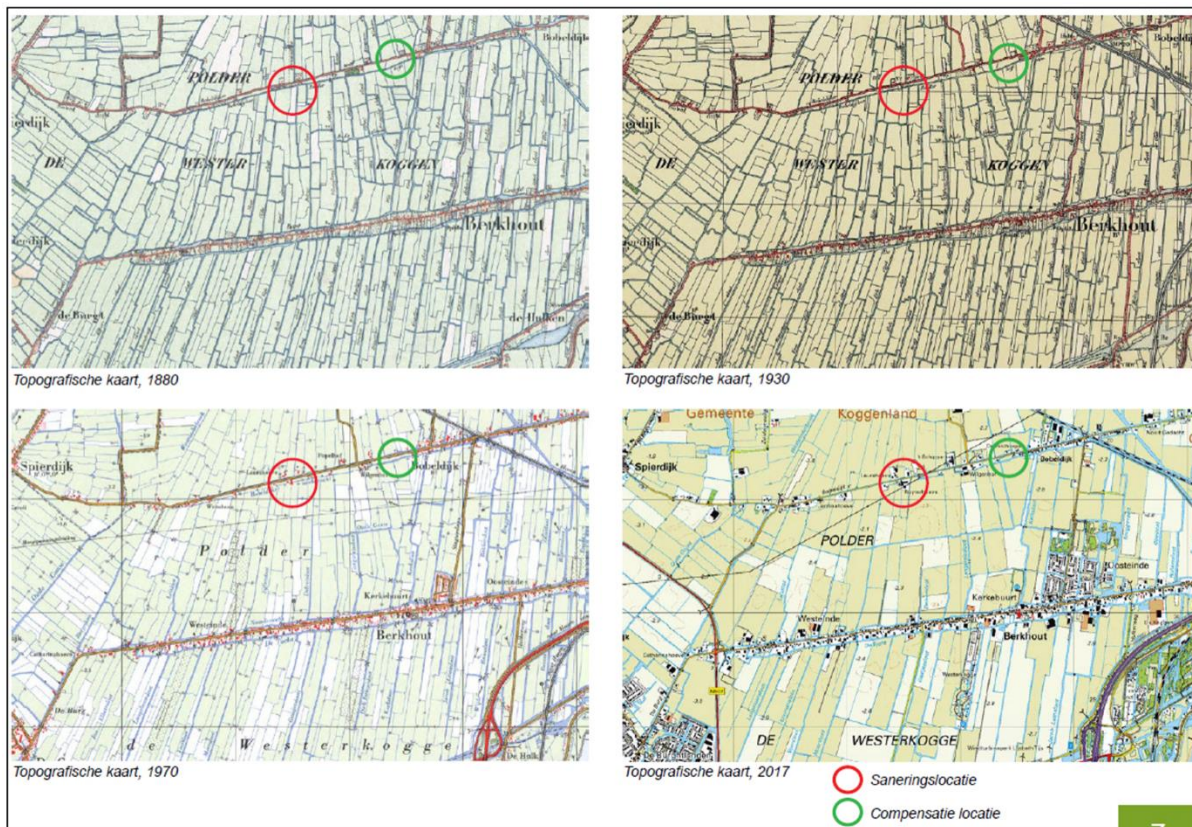
HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en de omgeving

De locaties van het plangebied liggen het oude zeekleilandschap van West-Friesland. Het is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment, afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken zorgde voor opslibbing met zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen.

Vanaf de IJzertijd werd het gebied natter, waardoor veenontwikkeling tot stand kwam. Hierdoor werd het land voor bewoning ongeschikt. Het gebied werd echter vanaf de vroege Middeleeuwen opnieuw ontgonnen, om het voor akkerbouw in gebruik te nemen. Tevens werden rond die tijd dijken aangelegd om de grond te beschermen tegen de zee. In de 13 eeuw zijn deze dijken tot een geheel gemaakt: de Westfriese Omringdijk. Het veenpakket is inmiddels verdwenen, maar het karakteristiek van dit landschap is nog steeds aanwezig.

Het huidige landschap kenmerkt zich vooral door openheid. Alle opgaande beplanting is langs de bebouwingslinten aanwezig in de vorm van wegbeplanting of erfbeplanting. De watergangen staan haaks op de weg en parallel langs de weg. Deze geven structuur aan het landschap. Enkele infrastructurele lijnen (spoor, snelweg, hoogspanningsleidingen) doorkruisen het landschap. Beide locaties van het plangebied liggen in een typisch bebouwingslint van stolpboerderijen. In afbeelding 2.1 zijn historische kaarten opgenomen.



Afbeelding 2.1 Historische kaarten plangebied (Bron: Ervenconsulenten.nl)

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Bobeldijk 110-111

Het erf aan de Bobeldijk 110-111 ligt ten westen van het buurtschap Bobeldijk. Het erf wordt aan de noordzijde begrensd door de Bobeldijk. Aan alle andere zijden liggen agrarische cultuurgronden.

Op dit moment bestaat het erf uit een stolpboerderij, een tweede bedrijfswoning en diverse stallen en schuren. Het erf is grotendeels verhard. De hoogspanningsleidingen doorkruist het erf. Opvallend is dat één hoogspanningsmast op het erf zelf staat.

De stolpboerderij op de slooplocatie staat op de kaart van 1880 reeds aangegeven. Het erf bestond toen enkel uit een stolp en een boomgaard. In de jaren '60 tot '80 zijn diverse schuren gebouwd (waarvan één aangebouwd aan de stolp) en is de boomgaard verdwenen. Tevens is in de jaren '80 de hoogspanningsmast gerealiseerd. In de jaren '90 is de laatste schuur, dwars op de kavelrichting, gebouwd.

De stolpboerderij is karakteristiek en past binnen de traditionele erfindeling. De stolp komt momenteel echter minder goed tot zijn recht doordat er een stal tegenaan is gebouwd. Deze, en de andere stallen verhouden zich qua maat en schaal niet tot de oorspronkelijke stolpboerderij. De stallen hebben tevens geen cultuurhistorische waarde. Ook is de staat van de stallen matig.

In afbeelding 2.2 tot en met 2.4 zijn achtereenvolgens een luchtfoto en twee impressies van het erf weergegeven.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie Bobeldijk 110-111 (Bron: Provincie Noord-Holland)



Afbeelding 2.3 Straatweergave huidige erf (Bron: Google streetview)



Stal ca. 380 m², waar hoogspanningskabels overheen gaan.



Stal ca. 380 m² is rechts in beeld, stal ca. 820 m² is links in beeld. De hoogspanningskabels gaan er tussendoor en overheen.



Stal ca. 380m², muren baksteen en dak van plaatmateriaal.

Afbeelding 2.4 Impressies erf (Bron: Studio Groenburg)

2.2.2 Bobeldijk tegenover 102

De locatie van de compensatiekavels ligt ten oosten van de slooplocatie, direct aansluitend op het buurtschap Bobeldijk. Het betreft een perceel dat in gebruik is als grasland. Het perceel wordt aan alle zijden begrensd door watergangen, waarvan de breedste aan de zuidzijde ligt: de Bobeldijkerzuidertocht. Aan de oost- en westzijde liggen woonkavels, in het lint langs de Bobeldijk.

Ter plaatse van de locatie van de compensatiekavels is het grond voorzover zichtbaar is altijd in agrarisch gebruik geweest. Momenteel is het in gebruik als grasland. In afbeelding 2.5 en 2.5 zijn achtereenvolgens een luchtfoto een straatweergave opgenomen.



Afbeelding 2.5 Luchtfoto locatie compensatiekavels (Bron: Provincie Noord-Holland)



Afbeelding 2.6 Straatweergave huidige situatie plangebied (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Zoals in geheel Nederland, is er in Noord-Holland een ontwikkeling gaan waarbij in toenemende mate agrarische bebouwing zijn functie verliest. Door het verval van voormalige agrarische gebouwen kan verrommeling ontstaan. De provincie Noord-Holland wil de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied vergroten. Door middel van de Ruimte voor Ruimte regeling wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Ter compensatie mogen één of meerdere compensatiewoningen gebouwd worden, waarbij tevens het landschap dient te worden versterkt.

Deze ontwikkeling is ook gaande in het plangebied. Het agrarisch bedrijf heeft geen toekomst meer. Het voorstel is om de bedrijfsmatige bebouwing en verharding te slopen/verwijderen. Ter compensatie is medewerking gevraagd voor drie nieuwe bouwkvavels voor woningbouw op een passende locatie elders. Op de locatie zelf is dit, vanwege de aanwezigheid van hoogspanningsleidingen/-mast, niet wenselijk. Deze locatie is verderop in het lint langs de Bobeldijk gevonden.

De bestemming van de in het plangebied aanwezige bedrijfswoning (stolpboerderij) en tweede bedrijfswoning worden daarbij omgezet naar een reguliere woonbestemming. Hierna wordt concreet op de plannen voor beide locaties ingegaan.

3.1.2 Bobeldijk 110-111

Zoals aangegeven wordt op deze locatie alle ontsierende bebouwing gesloopt en blijven de boerderijwoning en tweede bedrijfswoning met bijgebouwen behouden. Deze woningen worden in gebruik genomen als reguliere woningen. Tevens wordt alle overtollige erfverharding gesaneerd en wordt het geheel landschappelijk ingepast. In afbeelding 3.1 is de sloopopgave weergegeven.



Afbeelding 3.1 Te slopen bebouwing (Bron: Studio Groenburg)

Door de sloop wordt er op de locatie veel winst behaald. Zo komt de stolpboerderij momenteel niet tot zijn recht, doordat deze omgeven is door verscheidene stallen van een totale andere maat. Ook is een stal aan de stolp aangebouwd, wat de beleving van de stolp niet ten goede komt. Door de stal parallel aan de Bobeldijk te saneren, ontstaat een ruimer doorzicht vanaf de Bobeldijk naar het achterliggende open landschap. Daarmee wordt de oorspronkelijke openheid weer zichtbaar.

Ook zal de sloop van de ontsierende gebouwen voorkomen dat de gebouwen in verval komen te raken. Een continuering van het agrarisch bedrijf ligt namelijk niet voor de hand, ondermeer vanwege de matige staat van de stallen en de aanwezigheid van onder- en bovengrondse transportleidingen.

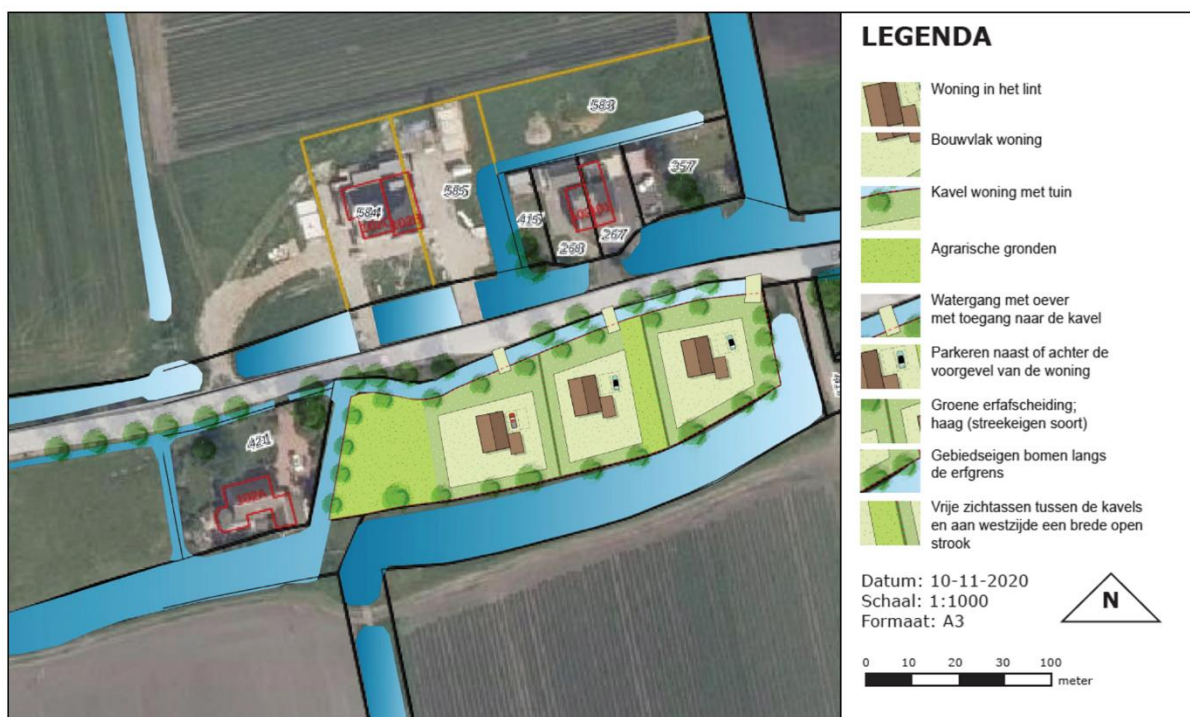
3.1.3 Bobeldijk tegenover 102

De locatie aan de Bobeldijk tegenover nummer 102 is aangewezen als landingsplek voor de compensatiekavels. Deze locatie is hiervoor uitermate geschikt, aangezien direct aangrenzend aan het buurtschap Bobeldijk gebouwd wordt. Aan zowel- oost als westzijde bevinden zich reeds woonpercelen. Deze compensatiewoningen vormen dan ook een opvulling in het lint.

Belangrijk is dat de aanwezige landschappelijke kenmerken behouden blijven en dat de kavels landschappelijk ingepast worden aansluitend bij de daar voorkomende gebiedskenmerken. Voor de herinrichting van het plangebied staan een aantal uitgangspunten centraal. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

- inpassen van de nieuwe bebouwing binnen de structuur van het woonlint;
- zorgen voor doorzichten via de kavels en via de sloot vanaf de Bobeldijk;
- woningen haaks op de rijweg plaatsen;
- woningen op voldoende afstand van de rijweg plaatsen, zodat ruimte ontstaat voor een royale groene voortuin;
- huidige structuur van watergangen behouden, smalle dammen ontsluiten de kavels;
- inpassen binnen verkavelingsrichting van het landschap;
- erfbeplanting passend bij de plek;
- passend in het ritme van het bebouwingslint;
- open ruimte achter het lint/tussen de linten;

Er worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Met voorgenoemde uitgangspunten wordt rekening gehouden. De woningen worden in de rooilijn van de naastgelegen woningen gebouwd, haaks op de rijweg. Ook qua goot- en bouwhoogte sluiten de woningen aan bij deze omliggende woningen. De bijbehorende bouwwerken worden op ten minste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd. Het omliggende water blijft behouden: de woningen zijn te bereiken via aan te leggen dammen. Op de buitenste erfgronden wordt beplanting aangebracht. Tussen de kavels vormen groene hagen de afscheiding. Belangrijk is dat tussen de kavels en ten westen van de westelijke kavel vrije zichtassen richting het open landschap behouden blijven. In afbeelding 3.2 is een uitsnede van het gewenste plan opgenomen.



Afbeelding 3.3 Situatieschets gewenste plan (Bron: ervenconsulenten.nl)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW bovengenoemde publicatie opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Hierbij wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde aangehouden.

De gemeente Koggenland beschikt over een eigen nota parkeernormen (Nota parkeernormen Koggenland 2018). De uitgangspunten uit deze nota ten aanzien van parkeren worden gehanteerd. Gezien deze nota geen informatie biedt over de verkeersgeneratie, is voor deze berekening gebruik gemaakt van de CROW-publicatie.

De parkeernota sluit aan bij de cijfers van de CROW. Hierbij wordt de gemiddelde parkeernorm gehanteerd. Ten aanzien van het buitengebied (waartoe het buurtschap wordt gerekend) geldt dat alle parkeerplaatsen op het eigen terrein dient te worden opgevangen.

3.2.2 Situatie plangebied

Voor de berekening van de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Stedelijkheidsgraad: niet stedelijk / gemeente Koggenland CBS statLine);

- Stedelijk gebied: buitengebied.

Binnen de begrenzing van het plangebied wordt middels voorliggend bestemmingsplan de realisatie van 3 vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Hieronder is de gemiddelde parkeernorm en verkeersgeneratie aangegeven:

Functie	Aantal	Parkeernorm	Verkeersgeneratie
wonen, koop. vrijstaand	3	2,4 per woning	8,2 per woning

3.2.2.1 Parkeerbehoefte

In voorliggend geval is er een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Zoals in afbeelding 3.2 waarneembaar is, worden er op elke kavel twee parkeerplaatsen aan de voorzijde gerealiseerd. Daarnaast beschikt elke kavel over een oprit van minimaal 5 meter, waar in de berekening één parkeerplaats mee mag worden genomen. In totaal komen er dan ook drie parkeerplaatsen per kavel. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de parkeernorm.

Voor de bestaande woningen op de slooplocatie geldt dat op eigen erf reeds voldoende ruimte is en ook blijft om te kunnen voorzien in de verwachte parkeerbehoefte.

3.2.2.2 Verkeersgeneratie

De drie nieuwe woningen leveren een extra verkeersgeneratie op van 24,6 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De woningen worden ontsloten op de Bobeldijk. Er zal worden voorzien een veilige ontsluiting voor elke woning. De Bobeldijk is van voldoende capaciteit om deze beperkte verkeersgeneratie veilig en eenvoudig op te kunnen vangen.

Ten aanzien van de Bobeldijk 110-111 geldt dat de verkeersgeneratie lager zal worden, vanwege het vervallen van de agrarische functie. Hier is dan ook sprake van een positief effect.

3.2.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande vormt het aspect 'verkeer en parkeren' geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Noordwest-Nederland (de provincies Noord-Holland en Flevoland en het IJsselmeergebied) zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het versterken van de mainport Schiphol en het bijbehorende netwerk van verbindingen door het opstellen van de Rijksstructuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH). Hierin wordt onderzocht welke ruimtelijke en infrastructurele randvoorwaarden daartoe moeten worden geborgd;
- Het ontwikkelen van de Zuidas als economische toplocatie en infrastructuurknooppunt (weg, spoor en openbaar vervoer) samen met andere overheden;
- Het mogelijk maken van de drievoudige schaa sprong in het gebied Amsterdam-Almere-Markermeer (woningbouw, infrastructuur en groen/blauw) samen met betrokken overheden (RRAAM);
- Het ruimtelijk mogelijk maken van de ontwikkeling Zaan-IJoevers in de regio Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woonwerkmilieu) samen met andere overheden;

- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma⁵⁰), het behouden van het kustfundament, het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura 2000) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Kust, IJsselmeergebied en Waddengebied van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het voor de lange termijn behouden van een adequate zeetoegang van de IJmond (Zeesluis IJmuiden);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV) en buisleidingennetwerk;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in de kop van Noord Holland, Flevoland en het IJsselmeer/Markermeer;
- Het tot stand brengen en beschermen van het (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000-gebieden.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze definitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van slechts drie woningen. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een nadere laddertoets is niet noodzakelijk.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het Rijksbeleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

In deze paragraaf wordt het voor deze ontwikkeling relevante provinciale beleid behandeld.

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

4.2.1.1. Algemeen

De provincie Noord-Holland heeft een eigen omgevingsvisie. De omgevingsvisie wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd. Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de bestaanszekerheid van de inwoners; de provincie Noord-Holland wil ook in de toekomst een provincie zijn voor iedereen om de provincie sociaal-inclusief te houden. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van het karakteristieke landschap.

In de visie zijn vijf samenhangende bewegingen opgenomen. Dit zijn bewegingen die laten zien hoe om wordt gegaan met de opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. Dit gebeurt aan de hand van een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
2. **Metropool in ontwikkeling** – hierin beschrijven we hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem vergroten we de agglomeratiekracht.
3. **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Deze vijf bewegingen zijn gebaseerd op de hoofdambitie: balans tussen economische groei en leefbaarheid. In dit geval zijn met name de bewegingen: dynamisch schiereiland' en 'sterke kernen, sterke regio's' van belang. Hierna wordt daar op ingegaan.

Dynamische schiereiland

Hierbij gaat het om het benutten van de unieke ligging. Waar mogelijk moeten de ecologische waarden worden vergroot. Ook moeten economische kansen van de unieke ligging voor energietransactie en recreatie en toerisme met een goede balans tussen rust en reuring benut worden. De beweging Dynamisch schiereiland richt zich op het veilig houden van onze kusten en het benutten van de kansen die de unieke ligging als schiereiland biedt.

Sterken kernen, sterke regio's

De beweging 'Sterke kernen, sterke regio's' beoogt handvatten te geven om de werkgelegenheid, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Ook bevat de beweging handvatten om dorpen, steden en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden of te ontwikkelen. Belangrijk hierbij is onder andere het behoud en de ontwikkeling van krachtige identiteiten en de mogelijkheid om te bouwen voegen naar de vraag van dat moment. De beweging Sterke kernen sterke regio's heeft tot doel het netwerk van steden en kernen qua voorzieningenniveau, economische ontwikkeling en woningbouwontwikkeling sterker te maken. En om de verschillende kernen en regio's de krachtige identiteit die ze zo kenmerkt te laten behouden en te ontwikkelen.

Locatiespecifiek

Het plangebied ligt in het deelgebied West-Friesland. West-Friesland heeft bijzondere eigenheden. De regio is een mini-schiereiland op het schiereiland dat Noord-Holland heet, omringd door het water van het IJsselmeer en Markermeer, de vroegere Zuiderzee. De oud-Hollandse visserijstadjes liggen daar dan ook niet voor niets: Medemblik, Enkhuizen en, de grootste, Hoorn.

Toerisme en watersport zijn dan ook kenmerken voor West-Friesland. Behalve de verbondenheid met het water, is er veel landschap, met een sterke en diverse agrarische sector; zaadveredeling is synoniem voor deze regio (Seed Valley). Landschappelijke en stedelijke diversiteit alsook het watersysteem zijn de leidende kwaliteiten en uitgangspunten voor ontwikkelingen.

De Westfrieze Omringdijk is een imponerend niet te missen landschapselement, niet alleen voor West-Friesland maar voor grote delen van Noord-Holland Noord. De regio is via Hoorn zowel over weg als spoor goed met Amsterdam en de rest van Nederland verbonden. De diversiteit aan woonmilieus, van stedelijk tot dorps en landelijk, is enorm.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

Door het realiseren van dit Ruimte voor Ruimte project, waarbij ontsierende gebouwen worden gesloopt en worden vervangen door passende compensatiewoningen op een locatie elders, welke ook als passend ervaren wordt, wordt het karakter van bebouwingslint Bobeldijk versterkt. Dit sluit aan bij de ambitie om de unieke ligging van het 'dynamisch schiereiland' te benutten: het versterken van de identiteit en de kwaliteit van West-Friesland. Concluderend wordt gesteld dat het plan in overeenstemming is met de provinciale omgevingsvisie.

4.2.2 Omgevingsverordening 2020

4.2.2.1 Algemeen

Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening 2020. De Omgevingsverordening is op 22 oktober 2020 vastgesteld. Op 14 november 2020 is Provinciale Ruimtelijke Verordening komen te vervallen. De Ruimte voor Ruimte regeling (op basis waarvan dit plan opgesteld is) komt in de nieuwe verordening niet terug. De regeling valt echter onder het overgangsrecht, waarin gesteld wordt dat de Ruimte voor Ruimte regeling nog van toepassing blijft (Artikel 12 lid 7 van de nieuwe omgevingsverordening), met dien verstande dat een ontwerpbestemmingsplan op basis van deze regeling voor 1 januari 2021 ter inzage dient te worden gelegd en voor 1 januari 2022 dient te worden vastgesteld. Daar is in dit geval sprake van.

Hierna wordt inhoudelijk dan ook getoetst aan de nieuwe omgevingsverordening en aan het overgangsrecht, waarin wordt getoetst aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

De verordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het

bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

Onderhavige locatie ligt in het landelijk gebied. In dit geval zijn artikel 6.59 (Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied) en artikel 12.7 (Overgangsbepaling Ruimte voor ruimte) van toepassing. Hierna wordt op deze artikelen ingegaan.

Artikel 6.59: Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. *Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.*
2. *Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:*
 - a. *rekening wordt gehouden met de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;*
 - b. *bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en*
 - c. *bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.*
3. *In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang, de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).*
4. *De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.*
5. *Gedeputeerde Staten of het College van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen het onafhankelijk adviesteam ruimtelijke kwaliteit om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.*
6. *Indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a, wordt in ieder geval toepassing gegeven aan het vijfde lid.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 6.59

In dit geval is het gebied niet gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als UNESCO-werelderfgoed. Wel is er sprake van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het lint langs de Bobeldijk is al sinds lange tijd bewoond en langs het lint staan vele stolpboerderijen. Zo ook op de locatie aan de Bobeldijk 110-111. In dit geval is in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1) uitgebreid onderzoek gedaan naar zowel de landschappelijke als cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. In dit plan is uitgebreid ingegaan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Met dit plan worden deze kenmerken versterkt. Zo verdwijnt ontsierende bebouwing, welke niet past in het lint, aangezien het de openheid aantast. Deze bebouwing wordt vervangen door passende bebouwing op een locatie elders in het lint. Daarnaast komt door de sloop van ontsierende bebouwing, welke deels aan de stolpboerderij is gebouwd, de stolp beter tot zijn recht. Tot slot worden beide locaties op verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. In hoofdstuk 3 en bijlage 1 is hier uitgebreid op ingegaan. Op deze plaats wordt gesteld dat het initiatief in overeenstemming is met artikel 6.59.

Artikel 12.7 Overgangsbepalingen ruimte voor ruimte

Artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de op grond van dit artikel vastgestelde nadere regels blijven van toepassing op een ruimtelijk plan waarvan het ontwerp vóór 1 januari 2021 ter inzage wordt gelegd met dien verstande dat het ruimtelijk plan vóór 1 januari 2022 wordt vastgesteld.

Artikel 16 Provinciale Ruimtelijke Verordening: De Ruimte voor Ruimte regeling

1. *In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.*
2. *Gedeputeerde staten stellen nadere regels omtrent het bepaalde in het eerste lid.*

Toetsing van het initiatief aan artikel 12.7 en artikel 16 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening

Aan het toepassen van een Ruimte voor Ruimte regeling (artikel 16 PRV) geldt als voorwaarde dat er sprake moet zijn van de sloop van storende agrarische bebouwing en door de woningbouwontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. De provincie heeft de nadere eisen ten aanzien van de Ruimte voor Ruimte regeling verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte (in werking getreden 14 januari 2015). Het initiatief voldoet aan de eisen uit deze regeling. Eén en ander is reeds afgestemd met de gemeente en de provincie. Toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling in het kader van voorliggend project is daarmee toelaatbaar. De ruimtelijke kwaliteit is verantwoord in het opgestelde beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

Zoals aangegeven ligt het ontwerpbestemmingsplan op basis van deze regeling voor 1 januari 2021 ter inzage en zal het bestemmingsplan voor 1 januari 2022 dient worden vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de overgangsbepaling.

4.2.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

4.2.3.1 Algemeen

De provincie Noord-Holland heeft in september 2010 de Provinciale woonvisie 2010-2020 “Goed wonen in Noord-Holland” vastgesteld. In dit beleidsdocument wordt naast de aantallen woningen de nadruk met name gelegd op kwaliteit. De provincie Noord-Holland stelt zich ten doel er aan bij te dragen dat haar inwoners in 2020 beschikken over voldoende kwalitatief passende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu. Hiervoor zijn een drietal opgaven het uitgangspunt:

- De demografische ontwikkelingen vergrijzing, ontgroening en afnemende groei zijn trends die zich in de gehele provincie voordoen. Tegelijkertijd is een belangrijk kenmerk van die trends dat ze zich overal op een andere manier of snelheid voordoen. Dit maakt afstemmen en beleidsvorming op regionaal niveau des te belangrijker.
- Een combinatie van maatschappelijke ontwikkelingen: individualisering en differentiatie van consumentenbehoeften, extramuralisering in de zorg en bewustwording van klimaatproblematiek.
- Economische ontwikkelingen en de effecten daarvan op de woningmarkt. De betaalbaarheid en financieringsmogelijkheden staan onder druk, terwijl tegelijkertijd sprake is van vraaguitval en waardedaling in bestaand vastgoed. De precieze consequenties hiervan op de woningmarkt laten zich moeilijk aanzien.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten en ambities zijn drie speerpunten van beleid opgesteld. Dit betreft:

1. het verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten (en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning);
2. het verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. en het verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn geconcretiseerd in opgaven voor de periode 2010-2020 die door de provincie en de regio's moeten worden vertaald in afspraken in de Regionale Actie Programma's (RAP's).

4.2.3.2 Toetsing van het initiatief aan de Provinciale woonvisie 2010-2020

In 4.3.1 zal worden aangetoond dat sprake is van een ontwikkeling die in kwantitatief en kwalitatief opzicht past binnen de regionale en lokale woningbouwbehoefte. De woningen sluiten aan op de specifieke woningbouwbehoefte op vrijkomende locaties in het lint (zie ook paragraaf 4.3.1 en 4.4.1). Het aspect duurzaamheid speelt in voorliggend geval een belangrijke rol. Zo worden de woningen onder andere niet voorzien van een gasaansluiting. Hiermee wordt bijgedragen aan een verduurzaming van het bestaande woningaanbod. Het plan is hiermee in overeenstemming met de Provinciale woonvisie 2010-2020

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Noord Holland en verankerd in de Provinciale ruimtelijke verordening Noord Holland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie West-Friesland

4.3.1.1 Algemeen

De zeven gemeenten in de regio West-Friesland werken nauw samen op het gebied van woningbouw en volkshuisvesting. De regionaal gemaakte afspraken en doelstellingen zijn vastgelegd in de Woonvisie West-Friesland 2017-2026 en het RAP West-Friesland 2017-2021. Op 6 april 2017 is regionaal met dit beleid ingestemd.

In navolging hierop heeft besluitvorming in de individuele gemeenten en bij de provincie plaatsgevonden. In aansluiting hierop heeft de regio aanvullend onderzoek laten uitvoeren naar de kwantitatieve woningbehoefte. Dit onderzoek “Westfries vooruit denken en tempo maken” is uitgevoerd door Atrivé en is inmiddels afgerond. Op 6 december 2018 heeft de regio West-Friesland ingestemd met dit uitgevoerde woningbehoefteonderzoek.

Op basis van dit onderzoek is het regionale afwegingskader en de woningbouwprogrammering tot 2030 aangevuld. Na de besluitvorming, die voor het eerste kwartaal van 2019 is gepland, is er sprake van een regionale afstemming van alle woningbouwplannen in West-Friesland alsmede een kwantitatieve woningbouwprogrammering voor de periode 2017-2030.

4.3.1.2 Behoefte

Volgens de prognose neemt het aantal huishoudens in de periode 2016-2030 tot met circa 8.500. Na 2026 wordt een afvlakking verwacht. Hetzelfde geldt voor de woningbehoefte. Voor de gemeente Koggenland geldt dat er tot 2030 een behoefte is aan 1.000 extra woningen.

Ten aanzien van nieuwbouw worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De vraag staat centraal: naar een woning en woonomgeving;
- Landschappelijk onderscheidend vermogen van West-Friesland benadrukken: ‘groen, rust, ruimte, water’;
- Betreft gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid, mengvormen met landelijk wonen en stadslandbouw;
- Toepassen van nieuwe woonvormen met geïncorporeerde vormen van domotica en ‘the internet of things’;
- Een nieuwe bouwopzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera.

4.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionale beleid

De extra woningen die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt zijn passend binnen de regionale behoefte en de lokale behoefte voor de gemeente Koggenland tot 2030. Kwalitatief gezien wordt aangesloten bij de uitgangspunten voor nieuwbouw door de woningen aan te laten sluiten bij het landschappelijk onderscheidend vermogen van West-Friesland. Groen en water spelen een belangrijke rol in het plan. Tevens wordt aangesloten bij de wensen op het gebied van duurzaamheid. De woningen zullen voldoen aan de

duurzaamheidseisen conform het Bouwbesluit en gasloos worden uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het initiatief kwantitatief en kwalitatief voldoet aan de regionale woonvisie en daarmee het regionale beleid.

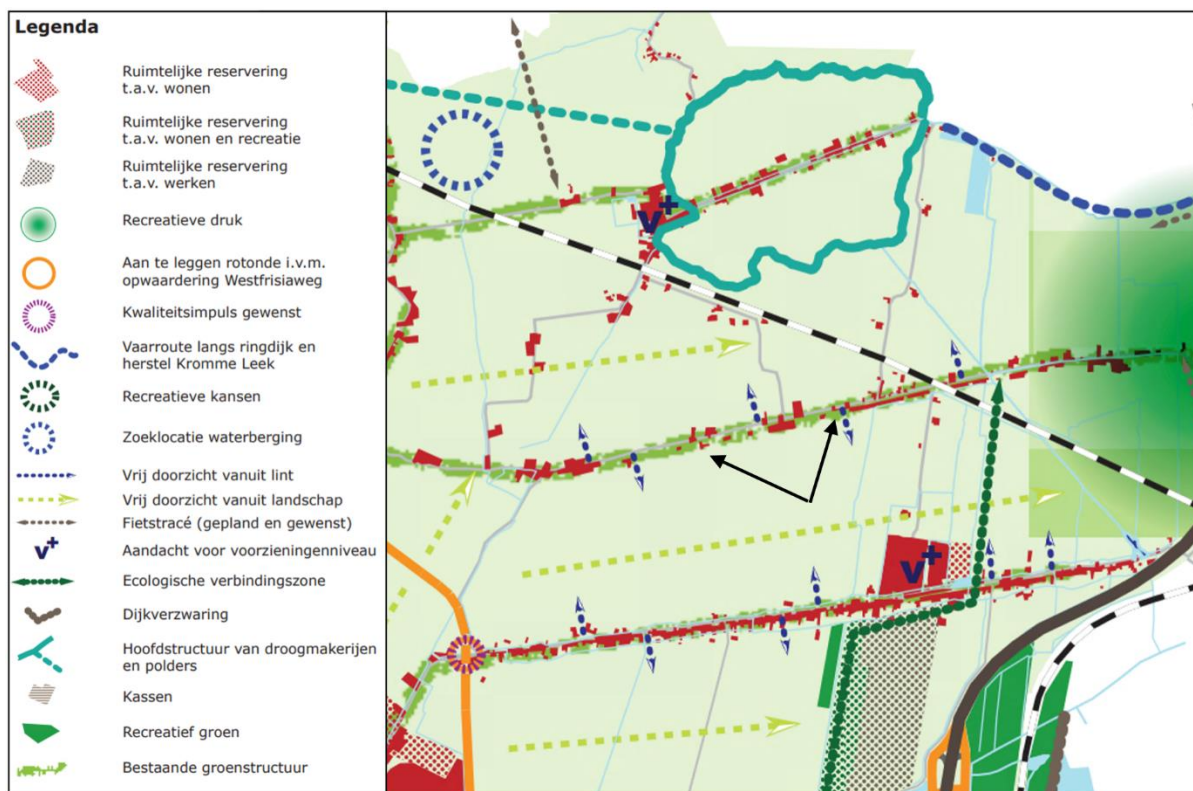
4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Structuurvisie 2009-2020

4.4.1.1 Algemeen

In de gemeentelijke structuurvisie heeft de gemeente Koggenland de ambitie tot 2020 omschreven. De structuurvisie moet aangeven 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 de kernen betekent dit een toekomstbeeld van wonen, werken, voorzieningen en recreatie. Voor het landelijk gebied wordt aangegeven wat de balans is tussen de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf, landschapskwaliteit, natuur en recreatie. Het doel van de structuurvisie is ook om de thema's die bij eerdere visies mogelijk onderbelicht zijn gebleven in te vullen. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de visiekaart van de structuurvisie opgenomen. De locaties van het plangebied zijn met zwarte pijlen aangegeven.



Afbeelding 4.1 Visiekaart structuurvisie (Bron: Gemeente Koggenland)

In de structuurvisie wordt ingegaan op verschillende thema's en een visie per kern. In dit geval zijn de thema's 'dynamiek van het landelijk gebied' en 'wonen' relevant. Wat betreft kernen is de visie voor Berkhout van belang. Tot slot is de visie voor het gebied 'polder Westerkogge' van belang. Hierna wordt op de van belang zijnde thema's ingegaan.

4.4.1.2 Dynamiek van het landelijk gebied

In het landelijk gebied zijn meerdere ontwikkelingen gaande. Enerzijds is er de economisch noodzakelijke schaalvergroting van agrarische bedrijven. Anderzijds is er sprake van intensivering. De drang naar intensivering brengt onder andere met zich mee dat in het landelijk gebied behoefte is aan bouwwerken met een andere schaal. Het is van belang enerzijds de groei en dynamiek van het agrarische bedrijf te koesteren. Anderzijds ligt er ook een opgave om na te denken over de toekomst van het agrarisch bedrijf.

4.4.1.3 Wonen

Er is een nauwe samenhang tussen het ruimtelijk beleid en het woon- en volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Om die reden worden in de structuurvisie de kernpunten van het woonbeleid aangegeven.

De gemeente streeft niet naar een groei die groter is dan de eigen behoefte. De structuurvisie wijst dan ook geen grootschalige nieuwe uitbreidingslocaties aan voor de toekomst, anders dan de uitbreidingslocaties die in het laatste structuurplan al waren aangewezen. Op die plekken is de ruimte beschikbaar om de demografische groei op te vangen. De gemeente reserveert wel op een aantal plekken ruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Het is afhankelijk van de demografische ontwikkeling na 2020 en daarmee samenhangend de woningvraag wanneer die plekken daadwerkelijk tot ontwikkeling komen.

De uitbreidingslocaties zijn niet de enige plekken waar woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Binnen de bestaande kernen is sprake van een structurele, incidentele bouwopgave op plekken waar ruimte vrij komt in de bestaande bebouwingsstructuur, bijvoorbeeld door verplaatsing van bedrijven of door beëindiging van agrarische bedrijven. Die plekken komen onder meer voor woningbouw in aanmerking. Daarbij zullen steeds criteria ten aanzien van ruimtelijke inpassing, beeldkwaliteit en parkeren worden gesteld. Deze criteria moeten nader worden gespecificeerd.

4.4.1.4 Berkhout

Het buurtschap Bobeldijk valt op basis van de structuurvisie onder de kern Berkhout. Berkhout is een lintdorp dat zich uitstrekt over de polder Westerkogge en wordt begrensd door twee watergangen, de Tocht en de Noordertocht. De kern ligt direct aan de A7 en is via de afrit ter hoogte van de Provinciale Weg goed bereikbaar. Berkhout vormt de zuidelijke grens van de Leekerlanden. Het ligt op één van de eerste ontginningsassen waarlangs het land vanuit Hoorn werd ontgonnen. De relatie met Hoorn is daardoor sterk. In de jaren '70 is ter hoogte van de Slagterslaan een uitbreiding aan het lint toegevoegd.

Het lint van Berkhout is vrij dichtbebouwd met op verschillende plekken doorzichten naar het achterliggende landschap. De lintbebouwing grenst direct aan de straat, met verspringende rooilijnen. De stolpboerderijen vormen de karakteristieke bebouwing van het lint.

Een mogelijke ontwikkelopgave betreft 'ontwikkelingen in het lint': Op verrommelde plekken of locaties waar bedrijfsruimte vrijkomt is ruimte voor woningbouw, recreatie en bedrijvigheid die past in het lint. Een goede ruimtelijke inpassing is daarbij van belang. In het bestemmingsplan is aangegeven welke categorieën bedrijvigheid zijn toegestaan. In overleg met de gemeente wordt bepaald wat een gewenste ruimtelijke inpassing inhoudt. Dan kan onder meer gedacht worden aan kleinschaligheid, oriëntatie op het lint (stedenbouwkundige inpassing), parkeeroplossing en een beperkte verkeersaantrekkende werking. Bij de noodzakelijke vergunningverlening zal hierover in overleg met de gemeente moeten worden getreden.

4.4.1.5 Polder Westerkogge

In de polder Westerkogge verliep de ontginning in langgerekte kavels overwegend in noord-zuid richting. Dit verkavelingspatroon is nog steeds zichtbaar. Ter plaatse van een bocht in één van de ontginningsassen is een licht uitwaaiend patroon zichtbaar. Het gebied ligt direct naast de A7 en is zeer goed ontsloten. Het fungeert als entree van de gemeente Koggenland. De polder wordt doorsneden door een spoorwegverbinding, de Westfriisiaweg en een hoogspanningslijn. Toch is de polder het grootste open landelijke gebied van de gemeente.

Bij vrijkomende locaties bestaat steeds het risico dat nieuwe ontwikkelingen in het lint de doorzichten naar het open achterland beperken. Doorzichten in het lint dienen behouden te blijven. Daar waar risico's en knelpunten liggen, bestaan tegelijkertijd ook kansen. Zo bieden vrijkomende locaties in linten de mogelijkheid voor incidentele woningbouw, recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige bedrijvigheid.

Een deel van de polder, het gebied van de Leekerlanden (waar onderhavig plangebied ligt), heeft nog een vrij authentiek landschap. Ondanks de ruil/ herverkaveling zijn er geen grote veranderingen doorgevoerd en is van de oorspronkelijke middeleeuwse ontginningsstructuur nog veel bewaard gebleven. De kenmerkende ontginningsassen, de langgerekte opstreckende verkaveling en de vele sloten en tochten ter ontwatering van het gebied bepalen nog steeds het landschappelijk beeld van de Leekerlanden. Het agrarisch gebruik was en is mede bepalend voor de cultuurhistorie, de natuur en het open landschap van dit gebied.

Het oorspronkelijk landschap is ondanks ruilverkavelingen weinig aangetast. De natuurwaarde en de cultuurhistorische waarde van het gebied maken een ontwikkeling mogelijk naar een meer natuurlijk beheerd gebied.

Het uitgangspunt is dat het landschap en de kwaliteit daarvan bewaard blijft. Beredeneerd vanuit dat landschap zou op termijn een ander beheer en een ander waterbeheer wenselijk kunnen zijn. Mogelijk is een dergelijke ontwikkeling financieel haalbaar door ruimte te geven aan recreatieve ontwikkeling in de linten.

4.4.1.6 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie

In de structuurvisie is ten aanzien van het dynamisch landelijk gebied aangegeven dat nagedacht moet worden over de toekomst van agrarische bedrijven. Ten aanzien van wonen is aangegeven dat er op incidentele plaatsen ruimte vrijkomt voor wonen in de bestaande bebouwingsstructuur, onder andere door het beëindigen van agrarische bedrijven. Met deze ontwikkeling is sprake van een dergelijk geval. Het agrarisch bedrijf heeft geen toekomst, waarmee ruimte ontstaat voor compenserende woningbouw. Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit spelen hierbij een belangrijke rol. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 1 en het plan zoals omschreven in hoofdstuk 3.

Ten aanzien van de kern Berkhout, waaronder buurtschap Bobeldijk valt, is tevens aangegeven dat er ruimte is voor ontwikkelingen in het lint. Voor de polder Westerkogge, specifiek het gebied Leekerlanden, geldt dat er sprake is van een authentiek gebied. Belangrijk is om hier de doorzichten in de linten te behouden en de cultuurhistorisch waardevolle kenmerken, zoals die tot uiting komen in onder andere het water, de ontginningsassen en verkaveling, te behouden. Met het plan wordt hier aansluiting bij gezocht. De doorzichten worden verbeterd door de sloop van gezichtsbeperkende stallen, waarvan sommige afwijkend staan gebouwd ten opzichte van het lint. De drie nieuwe woonkavels sluiten aan bij bestaande bebouwing, waarbij tussen en naast de kavels ruimte bewaard blijft voor doorzichten. Concluderend wordt gesteld dat het initiatief aansluit bij de structuurvisie.

4.4.2 Leidraad Ruimte voor Ruimte Koggenland

4.4.2.1 Algemeen

Op 25 september 2007 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte in Noord-Holland' vastgesteld. Het doel van deze beleidsregels is meer kwaliteit en minder steen in het landelijk gebied. De 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte' is op 15 januari 2008 in werking getreden en inmiddels opgenomen in de, op 16 februari 2010 vastgestelde, Provinciale Structuurvisie en –Verordening.

In de gemeente Koggenland komen steeds meer verzoeken binnen waarbij een beroep wordt gedaan op de (provinciale) 'Ruimte voor Ruimte- regeling'. Om hier adequaat op in te kunnen spelen, heeft de gemeente besloten een eigen toetsingskader te ontwikkelen voor initiatieven op het gebied van 'Ruimte voor Ruimte'. De provinciale 'Ruimte voor Ruimte- regeling' heeft hiervoor als basis gediend en is, hier en daar, uitgewerkt en aangevuld voor wat betreft de situatie in Koggenland.

In deze leidraad wordt aangegeven wat de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' inhoudt en op welke wijze deze regeling in het gemeentelijk beleid wordt ingepast. De leidraad wordt gebruikt als toetsingskader bij initiatieven in Koggenland waarbij wordt gevraagd om toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling' in het landelijk gebied. Echter ook wanneer de locatie niet in het landelijk gebied is gelegen (maar in de bebouwde kom), kan deze leidraad een handvat bieden. Deze Leidraad biedt tevens een stappenplan voor initiatiefnemers die een verzoek/plan (willen) indienen voor het toepassen van de 'Ruimte voor Ruimte- regeling'.

4.4.2.2 Toetsingskader en toetsing

Voor toepassing van de 'Ruimte voor Ruimte-regeling in de gemeente Koggenland gelden een aantal uitgangspunten. Hieronder worden deze uitgangspunten weergegeven (genummerd) waarbij de toetsing met de 'a' onder elk nummer is opgenomen.

de volgende uitgangspunten:

1. Toepassing vindt plaats op vrijwillige basis en het maakt niet uit wie de initiatiefnemer is.
 - a. De toepassing vindt plaats op vrijwillige basis.
2. Het (agrarisch) bedrijf moet ter plekke zijn/worden beëindigd.
 - a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt beëindigd. In dit bestemmingsplan is dit geborgd door een woonbestemming (ter plaatse van de woningen) en een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak (ter plaatse van de overige gronden) op te nemen.
3. Verplaatsing/hervestiging van (agrarische) bedrijven is onder bepaalde voorwaarden mogelijk
 - a. Niet van toepassing.
4. Er moet sprake zijn van storende bebouwing of functies in het landelijk gebied; sloop moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.
 - a. Er is sprake van storende bebouwing. De bebouwing is verouderd en beperkt doorzichten in het lint van de Bobeldijk. Tevens is één van de schuren aangebouwd aan de stolp, waardoor de stolpboerderij minder goed tot zijn recht komt. Ook is één van de schurenevenwijdig aan de verkavelingsrichting gebouwd, wat zorgt voor een grote beperking van het doorzicht. Door de sloop ontstaat een kwalitatief betere situatie die bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarde van het lint.
5. Compensatie vindt primair plaats in de vorm van woningbouw.
 - a. Ter compensatie worden drie woningen gebouwd;
6. Compenserende woningbouw vindt plaats door herbouw op de saneringslocatie of op een locatie in/aan de rand van het bestaand bebouwd gebied (de kern), voor zover niet in exploitatie bij de gemeente.
 - a. In dit geval worden de woningen verplaatst. Dit is mogelijk, aangezien er op de slooplocatie sprake is van milieutechnische belemmeringen. Er lopen namelijk bovengrondse hoogspanningsleidingen over het erf en op het erf zelf is een mast aanwezig. Ook liggen er een ondergrondse hoogspanningsleiding en een waterleiding nabij de locatie. Verplaatsing is daarom zowel vanuit ruimtelijk als milieutechnisch oogpunt wenselijk. De locatie van de compensatiekavels ligt aan de rand van het bestaand bebouwd gebied van de kern Bobeldijk en sluit aan in het lint.
7. Bij herbouw op de saneringslocatie dienen de woning(en) in principe binnen het (agrarisch) bouwvlak (ter plaatse van de te slopen bebouwing) te worden gerealiseerd.
 - a. Niet van toepassing.
8. Het doel is om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren; er geldt geen ondergrens ten aanzien van te slopen bebouwing en geen maximum aan het volume van de compenserende woningbouw.
 - a. In dit geval is sprake van een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In hoofdstuk 3 e bijlage 1 is dit uitvoerig beschreven.
9. Het moet gaan om zowel een kwantitatieve verbetering (terugbrengen bebouwing in m² en m³) als een kwalitatieve verbetering (sloop en nieuwe inrichting/vormgeving).
 - a. Er is een kwantitatieve verbetering. De nieuwe woningen met bijgebouwen zijn aanzienlijk kleiner dan het te slopen oppervlakte (circa 2.100 m²) in zowel vierkante als kubieke meters.

Kwalitatief is er ook een forse verbetering. Zie hiervoor onder andere hoofdstuk 3 en het gestelde onder 4 van deze toetsing.

10. In principe moet alle bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfsmatige erfverharding op het perceel worden gesloopt.
 - a. Hier is sprake van. De te behouden bebouwing betreffen enkel de woningen met bijgebouwen. Alle bedrijfsgerelateerde bebouwing inclusief overtollige erfverharding worden gesloopt/verwijderd.
11. Er worden beperkingen gesteld aan de omvang van het perceel dat na sloop een woonbestemming krijgt.
 - a. Op de slooplocatie krijgt uitsluitend het deel waar de te behouden woningen met bijgebouwen staan een woonbestemming. Het overige wordt omgezet naar een agrarische gebiedsbestemming.
12. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden onderbouwd met een beeldkwaliteitplan van de sanerings- en compensatielocatie.
 - a. In dit geval is er een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Zie bijlage 1 en hoofdstuk 3.
13. De initiatiefnemer moet een exploitatieberekening indienen. Er mag geld (5 -10%) verdiend worden aan het initiatief.
 - a. Deze berekening is gemaakt en akkoord bevonden door de gemeente. De berekening maakt overigens geen deel uit van dit bestemmingsplan.
14. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de omgeving.
 - a. Hiervan is geen sprake. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 5, in het bijzonder paragraaf 5.5.
15. Cultuurhistorische waardevolle en/of karakteristieke bebouwing komt niet in aanmerking voor toepassing van de beleidsregel.
 - a. Er is geen sprake van de sloop van cultuurhistorisch waardevolle of karakteristieke bebouwing.
16. Met de initiatiefnemer wordt een grondexploitatieovereenkomst gesloten.
 - a. Met de initiatiefnemer is een grondexploitatieovereenkomst gesloten. Zie ook hoofdstuk 8 van deze toelichting.

4.4.3 Beeldkwaliteit Landelijk gebied Koggenland

4.4.3.1 Algemeen

oor het Landelijk gebied van de gemeente Koggenland is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Nieuwe ontwikkelingen worden hieraan getoetst. In het beeldkwaliteitplan zijn vanuit de verschillende landschapstypen binnen de gemeente Koggenland zes gebieden onderscheiden. Deze gebieden zijn op basis van het bestaande grondgebruik en het vastgelegde beleid globaal begrensd. De lintbebouwing van Berkhout ligt in Polder Westerkogge. De Polder Westerkogge wordt gekenmerkt door een aantal eigenschappen. Deze worden in de volgende paragraaf behandeld.

4.4.3.2 Polder Westerkogge

De Polder Westerkogge ligt circa 2,5 meter onder NAP. Aan de zuidkant wordt de polder begrensd door de trekvaart Alkmaar-Hoorn. Aan de oostkant vormt de A7 de begrenzing. Het gebied is tussen de lintstructuur open van karakter. Deze openheid van het landschap gaat aan de noordzijde en de westzijde over in de openheid van de Baarsdorpermeer en de Polder Achterkogge. Door de realisatie van Distriport, tussen Berkhout en de Jaagweg verdicht het landschap hier en ontstaat overgangslandschap. Hierdoor valt de polder uiteen in een relatief grootschalig open zuidwestelijk deel en versnipperde oostelijke eenheden tussen de spoorlijn en de snelweg. De hoofdafwatergangen van de polder worden gevormd door de grachten langs het hoofdontginningslint van Berkhout en het dwars hierop gelegen slotenpatroon. Uitzondering hierop vormt de Slimtocht, de tocht die gegraven is bij de drooglegging van de Baarsdorpermeer. Een nadere geleiding van de open noord-zuidgerichte polder vormen de oostwestgerichte lintbebouwing van Bobeldijk en Berkhout en de noord-zuidgerichte Grootweg met laanbeplanting. De spoorlijn doorsnijdt de polder schuin ten opzichte van de

hoofdstructuur. De bebouwing is geconcentreerd in de lintbebouwing. De verkaveling wordt gekenmerkt door een regelmatige en onregelmatige rechthoekige verkaveling, enigszins schuin op de ontginningsas. De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de ontginningslinten en een secundaire structuur die bestaat uit dwars hierop gelegen landwegen langs de kavelgrenzen.

4.4.3.3 Beleid

Het beleid ten aanzien van de landschappelijke basiswaarden is gericht op het behoud van de openheid van het landschap en het in stand houden van de natuurwaarde van weidevogelgebied De Leekerlanden. Structuurbepalende landschapselementen die van belang zijn in het gebied zijn de bestaande lintbebouwing. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dienen hieraan gekoppeld te worden. Doorzichten en ruimtelijke onderbreking in lintstructuur dienen behouden te worden. De kleinschaligheid van de bebouwing en de erven dienen als beeldbepalende karakteristiek behouden te blijven. Ten aanzien van landschapselementen geldt dat bij wijziging in slotenpatroon, de waterstructuur van de Oude Gouw en de dwarssloten versterkt dienen te worden. Het karakteristiek kronkelend verloop van watergangen en kades dient behouden of versterkt te worden. Karakteristieke dijklichamen moeten behouden of versterkt worden. Langs de dijken dient een open zone van 50 meter gehandhaafd te blijven. Bij ontwikkelingen worden kwaliteitseisen gesteld aan de landschappelijke inpassing bij wijziging van functie en grootschalige uitbreiding van boerderijerven.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Koggenland

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld waarin de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied Koggenland zijn opgenomen en verwerkt. Met dit plan wordt bijgedragen aan het realiseren van doorzichten in de lintbebouwing en het behoud van beeldbepalende bebouwing. Ook de landschapspatronen en de wegenstructuur blijven behouden. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 1. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan Landelijk gebied Koggenland.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de voorgenoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

5.1.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval is sprake van nieuwbouw van geluidsgevoelige objecten, namelijk drie nieuwe woningen.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Woningen worden aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. Het akoestisch onderzoek bepaalt de geluidsbelasting aan de gevel van de geluidsgevoelige bestemming die vanwege de weg wordt ondervonden.

Het onderzoek is alleen noodzakelijk als de geluidsgevoelige bestemming binnen de wettelijke geluidszone van de weg gelegen is. In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat een weg een zone heeft die zich uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

Aantal rijstroken	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor geldende zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (artikel 74.2).

Het plangebied ligt in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone (200 m), als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Bobeldijk.

Ten aanzien van de bestaande woningen geldt dat in artikel 76 van de Wet geluidhinder is bepaald dat de geluidbelasting van bestaande woningen niet bij planologische wijzigingen niet opnieuw hoeft te worden getoetst. Dit geldt voor de woningen aan de Bobeldijk 110-111. Er wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de drie nieuwe woningen.

Ter plaatse van de drie compensatiekavels betreft de Bobeldijk een weg met een grotendeels een 30-km/uur regime. Dergelijke wegen kennen geen wettelijke geluidszone. Dit betekent dat een akoestisch onderzoek naar de effecten van het wegverkeerslawaai als gevolg van deze wegen in beginsel achterwege kan blijven. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De Bobeldijk betreft een relatief rustige, landelijke weg. Van doorgaand verkeer is nauwelijks sprake. Daarom kan redelijkerwijs worden verwacht dat er ter plaatse van de drie woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uitsluitend het deel van de Bobeldijk tegenover de meest westelijke kavel betreft een 50-km/uur zone. Ook voor dit deel geldt echter dat het gaat om een relatief rustige weg, waarbij redelijkerwijs niet te verwachten is dat niet aan de voorkeurswaarde zal worden voldaan.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Het betreft de spoorlijn Alkmaar-Hoorn. Langs de spoorlijn Alkmaar-Hoorn geldt volgens het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) een zonebreedte van 100 meter aan weerszijden van de buitenste spoorstaven. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Het aspect railverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Het bodemonderzoek zal voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden uitgevoerd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt, met inachtneming van een goede afronding van het bodemonderzoek, geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Beoordeling

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling van het plangebied waarbij 3 woningen worden gerealiseerd en een agrarisch bedrijf buiten werking gesteld wordt. Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Beleid ten aanzien van externe veiligheid

5.4.1.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszones en plasbrandaandachtsgebieden).

Het transporteren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.1.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Onder beperkt kwetsbare objecten worden onder andere verstaan verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal 2 woningen per hectare en dienst- en bedrijfswoningen van derden, hotels, restaurants, kantoren en winkels voor zover deze objecten niet tot de kwetsbare objecten behoren en bedrijfsgebouwen en vergelijkbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen (met uitzondering van de beperkt kwetsbare objecten) en andere objecten waar zich gedurende een groot deel van de dag grote groepen mensen bevinden of een deel van de dag kwetsbare groepen mensen bevinden.

5.4.1.3 Plaatsgebonden risico

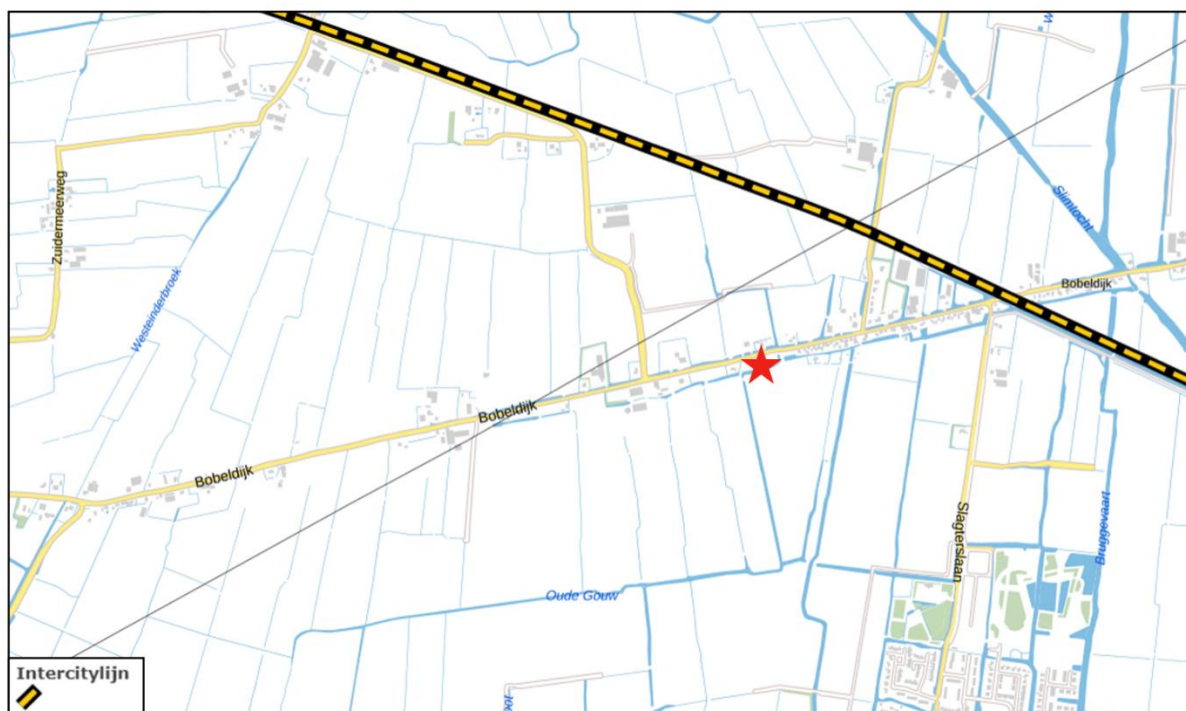
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk getroffen wordt door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag en gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting. De grenswaarde voor het PR is voor nieuwe kwetsbare objecten (op enkele uitzonderingssituaties na) gesteld op een niveau van 10⁻⁶ per jaar op het object. Voor beperkt kwetsbare objecten is deze waarde een richtwaarde, wat wil zeggen dat hiervan alleen om gewichtige redenen van afgeweken kan worden. De norm 10⁻⁶ per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen op een te bebouwen plek maximaal één op de miljoen per jaar mag zijn.

5.4.1.4 Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de cumulatieve kans per jaar uit dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting, waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is. Dit wordt vertaald in een dichtheid van personen binnen het invloedsgebied van de inrichting. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode ster) en omgeving weergegeven. In dit geval is uitsluitend de locatie van de compensatiewoningen weergegeven, aangezien er ter plaatse van het erf aan de Bobeldijk 110-111 geen sprake is van het verhogen van de personendichtheid, omdat het puur gaat om een planologische wijziging.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Nederland.Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Nabij het plangebied liggen een intercitylijn. Hierna wordt daar op ingegaan.

Spoorlijn Alkmaar-Hoorn

Op circa 500 meter ten noordoosten van het plangebied ligt de spoorlijn Alkmaar-Den Helder. Over dit traject worden echter geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Er is dan ook geen risicocontour om de spoorlijn aanwezig. Ook wordt het tracé in de bijlage van de regeling Basisnet niet genoemd als potentiële locatie voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het grootste risico zit in potentiële ongevallen, maar dit geldt vooral rondom de overgangen en voor de gebruikers van de spoorlijn zelf. De spoorlijn vormt geen risico voor onderhavige ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Beide locaties liggen in het buitengebied van de gemeente Koggenland. Er is geen sprake van een verscheidenheid aan functies. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten. Hierna wordt separaat op beide locaties ingegaan:

Bobeldijk 110-111

Tegenover de locatie aan de Bobeldijk 110-111 ligt een agrarisch bedrijf (Bobeldijk 112). Dit betreft een (grondgebonden) melkveehouderij.

Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid.

Het erf ligt op 20 meter afstand ten noorden van de locatie aan de Bobeldijk 110-111. Ten aanzien van deze locatie geldt dat de daar aanwezige bedrijfswoningen reeds beschermd zijn tegen eventuele hinder van omliggende functies. Er is dan ook geen sprake van een beperking van het betreffende agrarische bedrijf. Ter plaatse van het erf is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Overigens liggen de bedrijfsgebouwen van dit erf (daar waar de daadwerkelijke belasting ontstaat) op meer dan 50 meter afstand van het plangebied.

Op basis van de regels van het bestemmingsplan "Landelijk gebied" dienen bedrijfsgebouwen namelijk achter de achtergevel van bedrijfswoningen te worden gebouwd. Voor bedrijfswoningen geldt dat de afstand tot de weg minimaal de bestaande afstand zal bedragen. Deze twee regels zorgen in combinatie ervoor dat de afstand van de locatie tot de dichtstbijzijnde stal minimaal 50 meter zal bedragen.

Bobeldijk tegenover 102

In de directe omgeving van de locatie van de compensatiewoningen liggen geen milieubelastende functies. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies betreffen een grondgebonden agrarisch bedrijf (Bobeldijk 105) en een maatschappelijke functie (begraafplaats) (Bobeldijk 83).

Het aspect 'geur' buiten beschouwing latend, geldt voor het agrarisch bedrijf een grootste richtafstand van 30 meter voor geluid. Voor de begraafplaats geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. De genoemde functies liggen op een afstand van respectievelijk 270 en 180 meter afstand tot het projectgebied. Hiermee wordt dan ook voldaan aan de richtafstanden. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd worden de functies niet in de bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor

de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

Bobeldijk 110-111

In dit geval ligt er, zoals al aangegeven, op een afstand van 20 meter een agrarisch bouwvlak van een grondgebonden veehouderij. Hier is een grondgebonden veehouderij gevestigd. De stallen (daar waar de daadwerkelijke belasting ontstaat) liggen op meer dan 50 meter afstand van het plangebied.

In dit geval wordt allereerst gesteld dat er geen sprake is van het toevoegen van geurgevoelige functies. De bestaande woningen zijn namelijk reeds tegen het agrarisch bedrijf beschermd. Aanvullend wordt gesteld dat de stallen op meer dan 50 meter afstand staan. Op basis van de regels van het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 5.5) dienen de bedrijfsgebouwen achter de achtergevel van de bedrijfswoningen te worden gebouwd en mogen bedrijfswoningen niet dicht bij de weg gebouwd worden. Een afstand van 50 meter wordt daarom te allen tijde gehaald, waardoor er ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bobeldijk tegenover 102

Zoals in voorgaande paragraaf aangegeven ligt er op 270 meter afstand een grondgebonden veehouderij. De vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots gehaald. Er is in het plangebied dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en omgekeerd wordt het agrarische bedrijf niet in de bedrijfsvoering beperkt.

5.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Eilandspolder'. Deze ligt op een afstand van circa 8,5 kilometer van het plangebied.

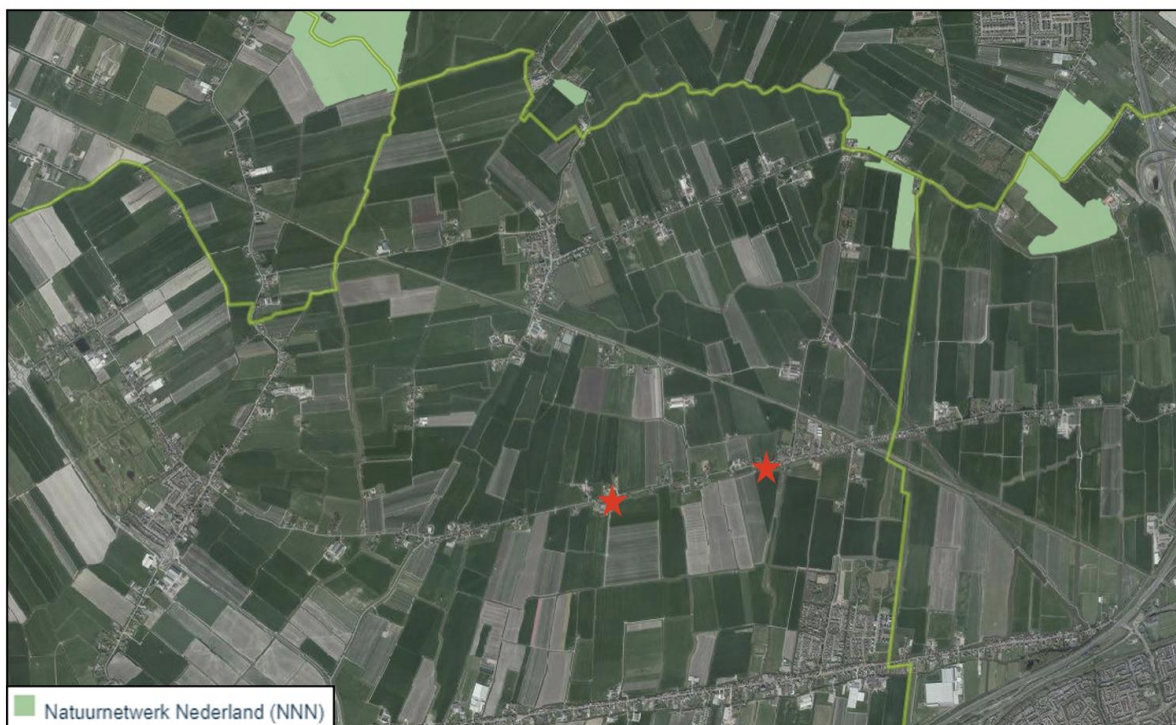
In dit geval is door BJZ.nu een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van de Aerius-calculator 2020. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is als bijlage 2 opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Zoals waar te nemen in afbeelding 5.2 is het plangebied (rode sterren) niet gelegen binnen de begrenzing van het NNN. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNN (groene arcering) liggen op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied.



Afbeelding 5.2 Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland (Bron: Provincie Noord-Holland)

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In het kader van soortenbescherming is door Natuurbank Overijssel een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor voorliggend plan. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige quickscan is als bijlage 3 opgenomen.

Onderzoeksresultaten natuurwaardenonderzoek

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied van verschillende beschermde diersoorten. De slooplocatie wordt benut als foerageergebied door vogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren en mogelijk bezetten vogels en verschillende beschermde amfibieën en grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- en voortplantingsplaats. De bouwlocatie vormt ook foerageergebied voor vogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren, maar op de bouwlocatie bezetten alleen sommige grondgebonden zoogdieren en amfibieën een vaste rust- en/of voortplantingsplaats. Vleermuizen vliegen vermoedelijk wel incidenteel over beide deelgebieden tijdens het foerageren, maar bezetten er geen vaste rust- of voortplantingsplaats.

Er nestelen vogels op de slooplocatie waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats, en er nestelen huismussen. Het nest en de nestplaats van de huismus is jaarrond beschermd is en mag alleen geschaad worden mits daarvoor een ontheffing is verkregen. Omdat vervangende nestplaatsen geplaatst kunnen worden op de resterende gebouwen op het erf, is het aannemelijk dat deze ontheffing verkregen wordt.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën, die mogelijk gedood worden of waarvan de vaste rust- en/of voortplantingsplaats mogelijk beschadigd of vernield wordt, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden' en het 'beschadigen en vernielen van vaste verblijf- en/of voortplantingsplaats'. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door het uitvoeren van voorgenomen activiteiten, neemt de betekenis van het plangebied als foerageergebied voor sommige beschermde diersoorten af, dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

5.7.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Koggenland heeft de archeologische verwachtingen verwerkt in dubbelbestemmingen. In dit geval wordt uitsluitend getoetst aan de locatie voor de compensatiewoningen, aangezien er op de andere locatie uitsluitend sprake is van sloopwerkzaamheden. Als er ter plaatse bodemingrepen plaatsvinden, zullen deze te maken hebben met de sloopwerkzaamheden, op gronden die al volledig zijn verstoord door te slopen bebouwing.

De locatie van de compensatiewoningen is volledig bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor deze gronden geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 20.000 m² én dieper dan 0,40 centimeter. Deze oppervlakte wordt met de bouw van drie woningen niet overschreden. Een archeologisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Zoals ook in hoofdstuk 3 beschreven, is het plangebied gelegen in een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze komt onder andere tot uiting in de stolpboerderijen en de Westfriese Omringdijk. Tevens is de in het buurtschap aanwezige kapel van grote cultuurhistorische waarde.

Zoals in hoofdstuk 3 omschreven, worden de cultuurhistorische kenmerken en karakteristieken van het gebied door dit plan versterkt. Ontsierende bebouwing wordt gesloopt, zodat de zichtlijnen op het lint vanaf de Bobeldijk versterkt worden. De schuren beperken nu namelijk de doorzichten, waarmee ze de belevingswaarde verstoren. Ook komt de stolpboerderij in de nieuwe situatie, zonder verstorende aangebouwde bebouwing, beter tot zijn recht.

Het plan draagt daarmee bij aan de cultuurhistorische waarde van het gebied.

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in het kader van dit plan geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);

Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.

- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming

Het plangebied ligt op circa 8,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied. Uit de stikstofberekening (bijlage 2) is gebleken dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Van een aantasting van de

instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied is geen sprake. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet Natuurbescherming is in verband met deze ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden (2000 woningen of meer) wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake. Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De Watervisie 2021 bevat het waterbeleid van de provincie Noord-Holland. In de Watervisie 2021 worden kaders gesteld voor wateropgaven in Noord-Holland. Dit is gedaan op basis van de thema's veilig en schoon & voldoende.

In het waterveiligheidsbeleid wordt landelijk een overstap naar een risicobenadering, waarbij ook het effect van een overstroming op het achterland wordt meegewogen. Met de waterpartners zorgt de provincie voor veilige dijken en keringen en met het waterrobuust inrichten van de omgeving en goede evacuatiemogelijkheden wordt het effect van een eventuele overstroming beperkt.

Schoon en voldoende water is onmisbaar voor een gezonde, productieve en aangename leefomgeving en een soortenrijke natuur. De provincie zorgt ervoor dat het grond- en oppervlaktewater duurzaam kan worden gebruikt en dat voorraden zorgvuldig worden beheerd, zonder uitputting of verontreiniging. Diepe, watervoerende lagen kunnen worden gebruikt voor energieopslag.

6.1.4 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het

Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Opgemerkt wordt dat uitsluitend de locatie van de compensatiewoningen is getoetst, aangezien de sloop en daarmee afname aan verharding op de andere locatie per definitie leidt tot een betere situatie voor de waterhuishouding.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Het waterschap heeft op d.d. 7 december 2020 een inhoudelijke reactie gegeven. Aangegeven is dat 10% van de toename aan verhard oppervlakte gecompenseerd dient te worden. Dit wordt bereikt door een wadi te realiseren ten westen van de westelijke woning. De concrete plannen zijn hiervoor nog niet uitgewerkt. Gesteld kan worden dat er ruimte voldoende is om dit op te vangen.

Ten aanzien van de watergang geldt dat deze in het beheer van het waterschap is. De kavels liggen echter niet direct aan de watergang. Ook komt de watergang en direct aangrenzende gronden niet in eigendom van de kopers van de kavels. Er blijft, conform huidige situatie, voldoende mogelijkheid om het beheer uit te voeren.

6.2.3 Waterhuishouding plangebied

De planvorming is nog niet zover gevorderd dat de waterhuishouding in het plangebied definitief is vastgelegd. Hemelwater wordt waarschijnlijk binnen het plangebied geïnfiltreerd. Afvalwater wordt afgevoerd voor het onder de ontsluitingsweg aan te leggen vuilwaterriool. De benodigde beheerzone voor de nabijgelegen primaire watergang valt buiten het plangebied en blijft behouden.

6.2.4 Conclusie waterspecten

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt bij het maken van de keuzes voor het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels door aan te geven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte etc.);
- Nadere eisen: bevoegdheid van burgemeester en wethouder om aanvullende eisen te stellen aan de bestemmingsregels;
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn of onder welke voorwaarden toegestaan zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde(n) mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming en/of specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor het plangebied voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 9)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van (bijvoorbeeld) een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 10)

In dit artikel worden de algemene bouwregels omtrent bestaande maatvoering en overschrijdingen van bouwgrenzen omschreven. De regels omtrent bestaande maatvoeringen zorgen ervoor dat de maatvoering voor de bestaande bebouwing in het plangebied niet als strijdig kan worden aangemerkt.

Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

In dit artikel zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 13)

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om onderdelen van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.

Overige regels (Artikel 14)

In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid opgenomen en de werking van wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In het overgangsrecht is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de gronden binnen het voormalige agrarische bouwvlak, die geen onderdeel uitmaken van de toekomstige woonkavels. Deze gronden zijn bestemd met een agrarische gebiedsbestemming, het bouwvlak is verwijderd. Dit betekent dat de gronden met name bedoeld zijn voor het agrarisch grondgebruik, cultuurgrond en het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de oude droogmakerijen.

Wonen (artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande tweede bedrijfswoning (niet zijnde de stolp) en de drie compensatiewoningen.

De gronden zijn met name bestemd voor het wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Voor alle woningen is een bouwvlak opgenomen, waarbij het voor de woning aan de Bobeldijk 111 het gehele perceel, tot aan de voorgevel van de woning, betreft. Deze bouwvlakken borgen voor de nieuwe woningen de gewenste positionering.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Deze bouwregels komen grotendeels overeen met de 'standaard' woonbestemming in het buitengebied van Koggenland en passen bij het beoogde bouwplan. Specifiek is bepaald dat totaal vier woningen zijn toegestaan, waarbij per bouwperceel maximaal één woning is toegestaan. Een andere vorm van maatwerk betreft de bepaling 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten – bebouwing'. Deze bepaling is opgenomen op de onbebouwde delen van de compensatiekavels waar het behoud van doorzichten richting het open landschap belangrijk is. Voor deze gronden is tevens specifiek bepaald dat vergunningsvrije bouwwerken op basis van het Besluit omgevingsrecht niet zijn toegestaan. Tot slot zijn de goot- en bouwhoogte specifiek bepaald op 3,5 en 8 meter, omdat dit beter aansluit bij het gewenste plan.

Er zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het plan op ondergeschikte punten aan te kunnen passen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tevens is hier een voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en de sloop opgenomen. Deze verplichting is gekoppeld aan de bouw en in gebruikname van nieuwe gebouwen. Tot slot kan ook van de gebruiksregels afgeweken worden ten behoeve van ondergeschikte functies.

Wonen - Stolp (artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de bestaande stolpwoning aan de Bobeldijk 110-111. Gronden met deze bestemming zijn met name bestemd voor woonhuizen in de bouwvorm van een stolp met bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

In de bouwregels wordt onderscheid gemaakt tussen woonhuizen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken. Deze bouwregels komen grotendeels overeen met de 'standaard' woonbestemming in het buitengebied van Koggenland. Voor het woonhuis geldt de bestaande maatvoering als toegestaan. Voor de bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken zijn bouwregels ten aanzien van hoogtes, oppervlaktes en positionering opgenomen.

Er zijn afwijkingen van de bouwregels opgenomen om het plan op ondergeschikte punten aan te kunnen passen. In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Ook van de gebruiksregels kan afgeweken worden ten behoeve van ondergeschikte functies.

Een omgevingsvergunningstelsel beschermt de waarden van de stolp. Tot slot is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de stolp te splitsen in twee woningen of een afwijkende bouwvorm te bouwen als gevolg van het tenietgaan (door een calamiteit) van de stolp.

Leiding – Hoogspanningsleiding (Artikel 6)

Deze bestemming is conform geldende bestemmingsplan overgenomen ter plaatse van de hoogspanningsleiding. Gronden met deze bestemming zijn tevens bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding, met bijbehorende andere bouwwerken en veiligheidszones. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd zonder advies van de leidingbeheerder en de brandweer. Tevens zijn risicovolle objecten binnen de veiligheidszone niet toegestaan.

Waarde – Archeologie 2 en Waarde – Archeologie 5 (artikel 7 en 8)

Deze bestemmingen zijn conform het nu geldende bestemmingsplan overgenomen. Deze bestemmingen dienen ter bescherming van de daar te verwachten archeologische waarden. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden beschermt de archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Noord-Holland

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro wordt voorliggend bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Holland.

9.1.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. De uitkomsten van deze watertoets hebben ertoe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van toepassing is op de in dit plan voorgenomen ontwikkeling.

Het waterschap heeft op d.d. 7 december 2020 een inhoudelijke reactie gegeven. Aangegeven is dat 10% van de toename aan verhard oppervlakte gecompenseerd dient te worden. Dit wordt bereikt door een wadi te realiseren ten westen van de westelijke woning. De concrete plannen zijn hiervoor nog niet uitgewerkt. Gesteld kan worden dat er ruimte voldoende is om dit op te vangen.

Ten aanzien van de watergang geldt dat deze in het beheer van het waterschap is. De kavels liggen echter niet direct aan de watergang. Ook komt de watergang en direct aangrenzende gronden niet in eigendom van de kopers van de kavels. Er blijft, conform huidige situatie, voldoende mogelijkheid om het beheer uit te voeren.

9.2 Inspraak en omgevingscommunicatie

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In het voorliggende geval wordt direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze binnengekomen. Dit betrof een zienswijze van Tennet. Dit is de leidingbeheerder van de hoogspanningsverbinding. De zienswijze geeft reden tot enkele beperkte aanpassingen ten aanzien van de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding'. De aangedragen aanpassingen zijn overgenomen.

Tevens is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan. In bijlage 4 is de zienswijzennota opgenomen. Hier is uitgebreid ingegaan op de aanpassingen als gevolg van de zienswijze. De ambtshalve wijziging betreft het vergroten van de strook grond aan de Bobeldijk 102 waar geen bebouwing mogelijk is. Dit is in de vastgestelde versie van het bestemmingsplan vergroot tot het gehele ten westen van het meest westelijk gelegen bouwvlak. Op deze manier worden de doorzichten nog beter geborgd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Stikstofberekening

Bijlage 3 Quickscan ecologie

Bijlage 4 Zienswijzennota