

Vooroverleg wijzigingsplan De Kolk 2, Ursem (jan. 2015)

Naam: Wijzigingsplan De Kolk 2, Ursem

Ondertitel: Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, toepassing compensatieregeling

IDnr: NL.IMRO.1598.WPLGDeKolk2-on01

Vooroverlegreactie provincie d.d. 26 januari 2015

Gelet op de provinciale belangen zoals die zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord Holland 2040 en zijn verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna: verordening) komt de provincie tot de volgende beoordeling.

Het wijzigingsplan voorziet in de sanering van bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Ter compensatie wordt er een woonhuis in de vorm van een stolp gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Met het plan neemt het bebouwd oppervlakte op het perceel af en verbetert het beeld.

Vanuit de ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie het volgende in overweging.

De provincie heeft geen voorkeur voor een stolp op deze plek. Vanuit de historische context zou het logischer zijn deze te bouwen in het lint aan de bestaande dijk. De weg waar het nu aan komt te liggen is een nieuwere (ruimtelijke ondergeschikte) verkavelingsweg. Hier zijn andere bebouwingsvormen beter passend.

Ongeacht de plaats van de stolp zijn een goed ontwerp en goede uitvoering van belang. Gelet op de cultuurhistorie, dient de stolp niet historiserend gebouwd te worden. Eigentijdse oplossingen zijn denkbaar. In ieder geval zal er goed nagedacht moeten worden over de inpassing van de 2 wooneenheden in die nieuwe stolp. Om een goede referentie naar een stolp te bouwen zou aan de voorkant niet zichtbaar moeten zijn dat deze bestaat uit 2 wooneenheden. Dit vertaalt zich zowel door in de architectuur als de inrichting van de kavel.

De provincie vraagt rekening te houden met de opmerkingen bij de opstelling van het ontwerp van het plan.

Reactie gemeente

De opmerkingen van de provincie zijn verwerkt in het ontwerp wijzigingsplan. Voor de stolp is gekozen voor een eigentijdse vormgeving, waarbij aan de voorzijde niet te zien is dat de stolp bestaat uit 2 wooneenheden. Dit heeft zich ook vertaald in de inrichting van het perceel van de stolp en in 1 ontsluiting van de stolp op De Kolk.

Vooroverlegreactie waterschap d.d. 23 januari 2015

Voor het plan is op 3 oktober 2014 een watertoets uitgevoerd via de digitale watertoets. Deze is bij ons geregistreerd onder nr. 14.47327. De uitgangspunten hieruit zijn opgenomen in het ontwerp wijzigingsplan.

Op 18 december 2014 heeft de gemeente het waterschap gevraagd om een reactie op het ontwerp wijzigingsplan voor het perceel De Kolk 2, Ursem in de gemeente Koggenland. De ingevulde watertoets en het wijzigingsplan geven aanleiding tot onderstaande reactie.

Aangegeven wordt dat rondom de te bouwen woning een nieuwe waterloop zal worden gegraven. Op afbeelding 11 van het plan staat onder meer dat deze nieuwe waterloop zal worden verbonden met een direct ten oosten daarvan gelegen bestaande waterloop. Hierbij moet echter rekening gehouden worden met het volgende. De nieuw te graven waterloop kan namelijk direct worden aangesloten op de wegsloot langs De Kolk. Dit gedeelte wegsloot heeft een waterpeil van NAP-3,80 meter. De nieuw te graven waterloop zal dan ditzelfde waterpeil krijgen. De bestaande waterloop ten oosten ervan heeft een hoger waterpeil van NAP-3,00 meter.

Verbinding van deze waterlopen met elkaar zal een lek tussen beide peilgebieden tot gevolg hebben. Dit kan uiteraard niet worden toegestaan. Gezien het verschil van 0,80 meter tussen beide waterpeilen zal tussen beide waterlopen een kwellingte moeten worden gehandhaafd van ten minste acht meter. De nieuw te graven waterloop kan ook rechtsreeks worden aangesloten op het hogere NAP-3,00 meter peil. Uiteraard is dan directe aansluiting op de wegsloot niet mogelijk. De keuze voor aansluiting op het hogere of lagere waterpeil hangt onder meer af van de bestaande maaiveldhoogte ter plaatse, en de gewenste en benodigde drooglegging na graven van de waterloop.

Bij beide bovenstaande opties zal er geen directe doorstroming zijn in de waterloop. Hierdoor ontstaat het gevaar op stilstaand, stinkend water nabij de woningen. Wij adviseren daarom ongeacht de keuze voor één van beide opties tussen beide waterpeilen een doorspoelmogelijkheid aan te brengen door middel van een duiker met afsluitbare spindelschuif.

Verder wordt aangegeven dat de bestaande toegangsdam in de wegsloot van De Kolk naar de bestaande woning zal worden verwijderd. De bestaande dam in de wegsloot iets ten noorden ervan zal worden gehandhaafd. Deze beide dammen vormen echter één geheel. In feite is er dus sprake van een erg brede dam. Het versmallen van deze dam is toegestaan onder voorwaarden. Zo zal er voldoende kwellingte over moeten blijven en moet rekening gehouden worden met de wegbelangen van het hoogheemraadschap en de in de wegberm gelegen rioolpersleiding van het hoogheemraadschap.

De medewerkers van het hoogheemraadschap gaan hierover graag in overleg met de initiatiefnemer van het plan.

Structuurschets
compensatiewoning De Kolk 2, Ursem

2m ruimte tot zone RWZI voor uitbouw stomp

inrit (3m) noordelijke woning stomp = verplaatste inrit bestaande woning

grens bebouwde kom

haag

inrit bestaande woning en zuidelijke woning stomp > breed 4,7m

water door-trekken t.p.v. bestaande inrit

Bestaande woning Kolk 2

zone afvalwater transport

zone RWZI

grens stiltegebied Woarnear

blijft Agrarisch

breedte perceel stomp tussen sloot en groenstrook 27 meter, is groter dan 20 meter

dubbel bewoonbare stomp 15x15m

erf + erfbebouwing

Tuin

zone hoog opgaande singelbeplanting 8m > komend via De Kolk vanuit het noorden > sluit dit aan op de bestaande beplanting

sloot rond het nieuwe perceel > sloten getekend breed 2m

sloten met elkaar te verbinden

doorzichten via perceel naar achterland

NAP -3,80 meter

NAP -3,00 meter

afstand tussen bestaande bebouwing en aan te leggen sloot > in overleg te bepalen

zone VNG 50m bedrijventerrein

zichtlijn op stomp

Te handhaven peilscheidingsdam

Te verwijderen deel peilscheidingsdam

NAP -3,00 meter

Kaartlagen

- afvalwaterzuivering_leidingenbeheer
 - Afsluiter (foto)
 - Appendage punten
 - RWZI's
 - Overnamepunten
- Leidingen
 - In gebruik
 - Buiten gebruik
 - In ontwerp
- Wegen_en_vaarwegen
 - Wegen (HHNK)
 - Gebiedsontsluitingsweg (GOW)
 - Erftoegangsweg 50km/h (ETW 50)
 - Erftoegangsweg I (ETW I)
 - Erftoegangsweg II (ETW II)
 - Erftoegangsweg II (ETW II) Half...
 - Fietspaden (FP)
 - Onbekend

100 ft
25 m

luchtfoto (2014)

6180-07 dynamisch NAP-3.8

Te graven waterloop

6180-02 dynamisch NAP-3

Noorddijkweg

6180-07A dynamisch NAP-3.8

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten,

zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduredtijd die hiermee is gemoeid.

Meer informatie over vergunningen en ontheffingen en het aanvragen daarvan kunt u vinden op www.hhnk.nl. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om de formulieren zo volledig mogelijk in te vullen. Denkt u in het bijzonder aan de goedkeuring van eventuele belanghebbenden die gehoord moeten worden voor het verlenen van de vergunning/ontheffing. Voor extra vragen betreffende het indienen van een ontheffings- en/of vergunningsaanvraag kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoekt het waterschap om een geactualiseerde versie.

Reactie gemeente

De nieuwe waterloop rond het perceel van de nieuw te bouwen woning is ingegeven door de wensen t.a.v. landschappelijke inpassing van het perceel in de omgeving. Daarbij is het civieltechnische gegeven dat het plangebied is gelegen op de grens van twee peilgebieden met een peilverschil van 0,8 meter per abuis niet meegewogen.

Het plan leidt tot een afname van verharding. Hierdoor is er geen civieltechnisch noodzaak voor het aanleggen van water.

Door de ligging van het plangebied op de grens van twee waterpeilgebieden en de civieltechnische consequenties en kosten van het aanleggen van een watergang rond het plangebied wordt voorgesteld deze watergang niet aan te leggen. Ook wordt voorgesteld de bestaande brede dam met de twee bestaande ontsluitingen op de Kolk te handhaven. De bestaande overgang tussen de twee peilgebieden blijft daarmee ook gehandhaafd. Landschappelijke inpassing van het nieuwe perceel wordt geborgd door een 10 meter brede groenstrook met hoog opgaand groen.