

Wijzigingsplan De Kolk 2, Ursem Gemeente Koggenland

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, toepassing compensatieregeling

Planstatus: vastgesteld
Datum: 15 september 2015

Planidentificatie:
NL.IMRO. NL.IMRO.1598.WPLGDeKolk2-va01

Aanvrager:

Swan Art & Build namens de heer R. van Diepen

Opgesteld door:



Swan Art & Build
De Hoge Werf 20
1749 JW Warmenhuizen
i.s.m. Arnold Rabius stedenbouwkundige

Inhoud:

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding tot dit wijzigingsplan	3
1.2	Opzet wijzigingsplan	3
2	Huidige situatie.....	4
2.1	Beschrijving van het plangebied	4
2.2	Geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland	5
2.3	Compensatieregeling	6
3	Beleidskaders	10
3.1	Voorliggend wijzigingsplan en rijksbeleid.....	10
3.2	Voorliggend wijzigingsplan en provinciaal beleid	10
3.3	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:	11
4	Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan De Kolk 2	12
4.1	Ontstaansgeschiedenis	12
4.2	Tijdsdiepte	13
4.3	Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Koggenland en nieuwe ontwikkelingen	15
4.4	Welstandsnota 2012	17
4.5	Functionele kwaliteit	18
4.6	Voorgesteld woningtype voor het nieuwe woonhuis	18
4.7	Overzicht uitgangspunten voor ruimtelijke inpassing van de stulp	20
4.8	Structuurschets voorgestelde situatie	21
5	Uitwerking Beeldkwaliteitsplan De Kolk 2	22
5.1	bestaande situatie	22
5.2	Nieuwe situatie	23
6	Omgevingsaspecten	26
6.1	Archeologie	26
6.2	Luchtkwaliteit.....	27
6.3	Geluid	27
6.4	Bodem	29
6.5	Externe veiligheid	29
6.6	Bedrijven en milieuzonering	29
6.6.1	Akoestisch onderzoek bedrijfsactiviteiten Noorddijkerweg 21	31
6.7	Geur	31
6.8	Waterhuishouding	32
6.9	Natuur en ecologie	34
7	Juridische opzet	36
8	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.1	Economische uitvoerbaarheid	37
8.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
9	Bijlagen bij de toelichting.....	39

Regels **Wijzigingsplan De Kolk 2, Ursem**

Verbeelding **Wijzigingsplan De Kolk 2, Ursem**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot dit wijzigingsplan

De heer R. van Diepen (verder te noemen initiatiefnemer) is eigenaar van de locatie aan de Kolk 2, 1645 VB Ursem, sectie R nummer 664 (woning) en 665 (schuren) gemeente Koggenland. Op het perceel was gevestigd het witlofbedrijf van de heer R.S.H. van Diepen.

Het gaat om een voormalig witlofbedrijf (bedrijfswoning met schuren) dat beëindigd is. Een nieuwe agrarische invulling van de bedrijfsbebouwing is lastig. Er wordt daarom gebruikt gemaakt van de compensatieregeling uit het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, waarbij ter compensatie van de sloop van minimaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing één woning teruggebouwd mag worden, naast de bestaande bedrijfswoning.

Met dit wijzigingsplan wordt de Agrarische bestemming van het perceel (het agrarisch bouwvlak) gewijzigd naar een tweetal woonbestemmingen, één voor de voormalige bedrijfswoning en één voor de nieuwe woning, welke in stolpvorm zal worden uitgevoerd en de bestemming Agrarisch (onbebouwd).

Voor de inpassing van de stolp op het voormalige agrarische bouwperceel is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van de toelichting van dit wijzigingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is mede afgestemd op de randvoorwaarden vanuit milieu, als opgenomen in de milieuparagraaf van dit wijzigingsplan.

1.2 Opzet wijzigingsplan

Een wijzigingsplan is onderdeel van het geldende bestemmingsplan en bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de huidige situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan, hoofdstuk 3 de beleidskaders en hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan De Kolk 2, die zijn uitgewerkt in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de omgevingsaspecten en hoofdstuk 7 de juridische opzet. Tot slot hoofdstuk 8 met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. De onderzoeken zijn als bijlage gevoegd bij de toelichting van dit wijzigingsplan.

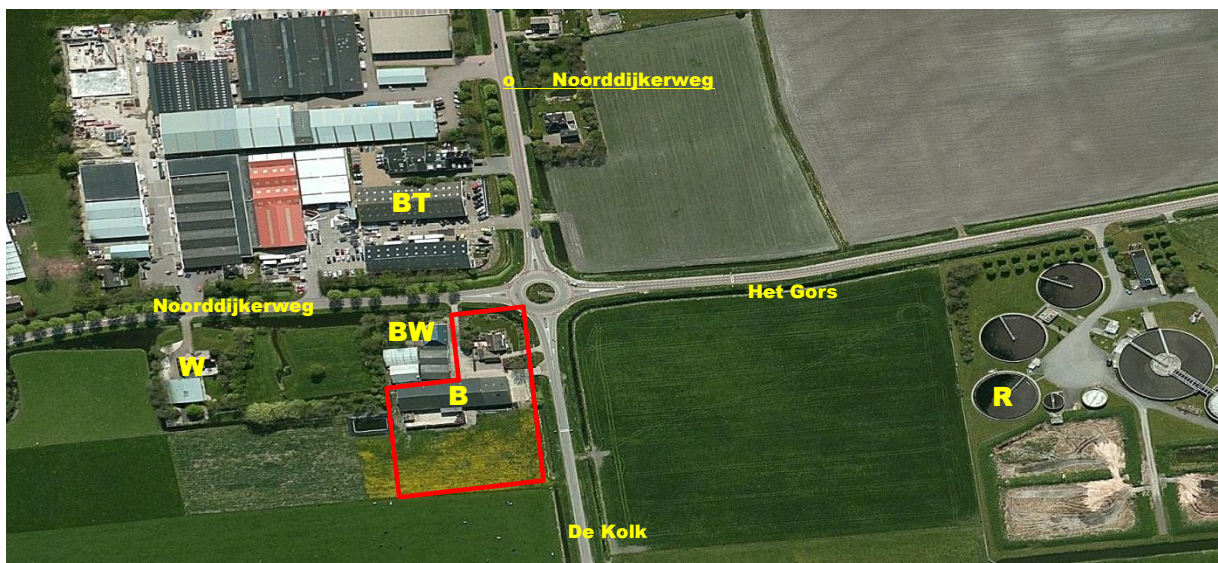
2 Huidige situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied



Afbeelding 1. Luchtfoto bestaande situatie Google Maps > indicatie plangebied rood kader

Het plangebied De Kolk 2 is gelegen op de hoek van De Kolk en de Noorddijkerweg, op een kruising van wegen en betreft een agrarisch bouwperceel met een voormalig witlofbedrijf (B) en een bedrijfswoning (BW). In de omgeving van het plangebied liggen een agrarische bedrijfswoning (BW), een burgerwoning (W), een bedrijventerrein (BT) en een rioolwaterzuivering (R).



Afbeelding 2. Luchtfoto vanuit het noorden (BingMaps 3D) > indicatie plangebied rood kader

De rioolwaterzuivering (R) en het bedrijventerrein (BT) hebben zones die raken aan het plangebied. De relatie van het plangebied met deze zones wordt toegelicht in het hoofdstuk omgevingsaspecten van deze toelichting.



Afbeelding 3. Plangebied gezien vanaf de rotonde (streetview)

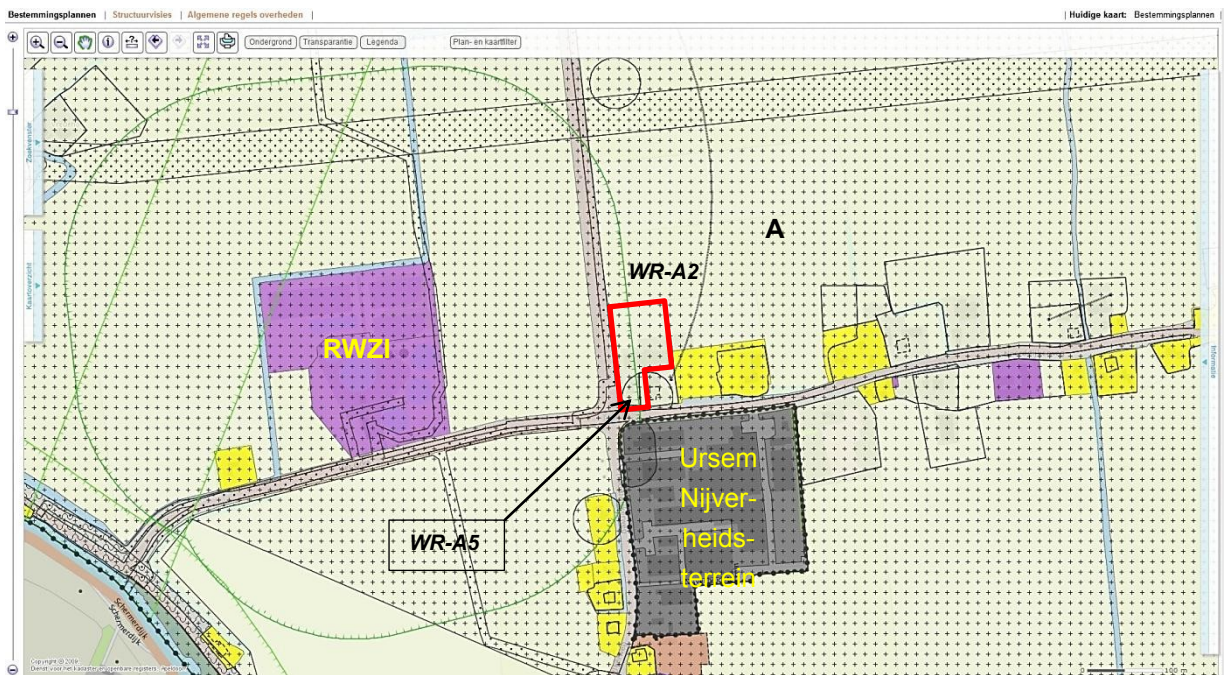
Het plangebied De Kolk 2 vormt samen met het aangrenzende perceel Noorddijkerweg 21 het begin van de lintbebouwing langs de Noorddijkerweg. De Noorddijkerweg is een landelijk lint met aan de noordzijde boerderijen en plattelandswoningen met daartussen zicht op het open landschap (blauwe pijl) en aan de zuidzijde, tegenover het plangebied, het Nijverheidsterrein Ursem.

Het bestaande bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 1168m². Door beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop van ten minste 1000m² bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (B) kan op basis van de wijzigingsregels uit het geldende bestemmingsplan, naast de bestaande bedrijfswoning (BW) één nieuw woonhuis worden gebouwd. Een woonhuis is volgens de regels van het geldende bestemmingsplan > een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

2.2 Geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland

Het initiatief is gelegen in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, NL.IMRO.1598.BPLGKoggenland-va01. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied is vastgesteld op 27 juni 2013. Het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied omvat het gehele grondgebied van de gemeente Koggenland, met uitzondering van de woonkernen en de bedrijventerreinen.

Onderstaand een fragment van de bestemmingsplankaart Landelijk Gebied Koggenland. Het agrarisch bouwvlak van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Afbeelding 4. fragment bestemmingsplankaart met agrarisch bouwvlak Kolk 2 > rood kader

Het plangebied heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- bestemming Agrarisch (A);
- bouwvlak (aangegeven met een rood kader);
- dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 (kruisjes raster **WR-A2**);
- dubbelbestemming Waarde Archeologie-5 (kruisjes raster **WR-A5** op de bestaande bedrijfswoning);
- Gebiedsaanduiding milieuzone – geurzone (groene contour rond RWZI).

Bestemming agrarisch met bouwvlak:

Dit betekent dat de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf en de bebouwing voor dit bedrijf binnen het bouwvlak moet worden opgericht.

Dubbelbestemmingen en Waarde Archeologie-2 en Waarde Archeologie-5

De invloed van deze dubbelbestemmingen op dit wijzigingsplan wordt behandeld in paragraaf 6.1 van deze toelichting.

Gebiedsaanduiding > milieuzone – geurzone

Deze gebiedsaanduiding overlapt het plangebied van dit wijzigingsplan. De invloed ervan op voorliggend wijzigingsplan wordt behandeld in paragraaf 6.7 van deze toelichting.

2.3 Compensatieregeling

Naast het hergebruik van agrarische bebouwing biedt de gemeente met de compensatieregeling binnen de bestemming Agrarisch de mogelijkheid voor een beperkte toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling. Bij toepassing van de compensatieregeling moet sprake zijn van een sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000m² opgenomen.

Volgens artikel 3.7.8 van de regels van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland kunnen Burgemeester en Wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming '[Agrarisch](#)', voor zover het gronden betreft gelegen binnen een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming '[Wonen](#)' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing, mits

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast:
 1. voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning. Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan;
 2. indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²;
 3. indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel [36](#) van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor '[Agrarisch](#)', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
- d. de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;
- e. er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toets aan de wijzigingsregels uit de compensatieregeling

Voorgesteld wordt volgens wijzigingsregels uit de bovenstaande compensatieregeling een extra woonhuis te bouwen op het perceel De Kolk 2 en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.

Onderstaand een tabel met een samenvatting van de toets van dit initiatief aan de wijzigingsregels, waaruit blijkt dat de voorgestelde wijziging voldoet aan de wijzigingsregels.

	Wijzigingsbevoegdheid / compensatieregeling	Toepassing in wijzigingsplan
	Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ' Agrarisch ', voor zover het gronden betreft gelegen binnen een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming ' Wonen ' ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van het verwijderen van bebouwing , mits	
a.1	deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning.	<i>de wijziging naar Wonen wordt uitsluitend toegepast voor de bouw van één nieuw woonhuis naast een bestaande bedrijfswoning.</i> <i>Het nieuwe woonhuis betreft een dubbel be-</i>

	Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan;	<i>woonbare stolp en voldoet daarmee aan de begripsomschrijving uit het geldende bestemmingsplan. > citaat ></i> 1.121 woonhuis: <i>een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;</i> <i>Bouwen in de tweede lijn gaat over woningen die niet aan de openbare ruimte zijn gelegen en daardoor geen visuele binding hebben met de openbare ruimte. Er is dan geen herkenbaarheid van de woning vanuit het openbare gebied.</i> <i>Vanuit het lint aan de Noorddijkerweg ligt de stolp niet in de lijn van de bestaande lintbebouwing, maar kan zich wel manifesteren aan De Kolk. Bouwen in de tweede lijn is daarmee niet aan de orde. De stolp ligt naast de bestaande woning De Kolk 2, met de voorgevel aan De Kolk en de stolp wordt ontsloten op De Kolk. Het perceel met de stolp heeft daarmee maximale binding met de openbare ruimte. De afstand van de stolp tot de weg wordt bepaald door de milieuzone van de RWZI, waarbij opgemerkt dat een royale voortuin past bij een statige stolp.</i>
a.2	deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt verwijderd met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m ² ;	<i>Van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt ten minste 1.000 m² verwijderd > de voormalige bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.168 m²</i>
a.3	deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd;	<i>alle bijbehorende (bedrijfsmatig te gebruiken) verharding wordt verwijderd > wat blijft liggen is de bestaande ontsluiting op de Kolk, als een ontsluiting van de woningen.</i>
b.	na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 36 van overeenkomstige toepassing zijn;	<i>In de regels van dit wijzigingsplan is artikel 36 van de regels uit het moederplan opgenomen.</i> <i>Voor de nieuw te bouwen stolp wordt Wonen - Stolp (met bouwvlak voor de stolp) opgenomen en is artikel 37 van toepassing. Dit betekent dat er een echte stolp moet worden gebouwd.</i>
c.	het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde	<i>het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik</i>

	delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;	<i>zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch'. Het bestemmingsvlak voor wonen wordt kleiner dan het bouwvlak;</i>
d.	de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde ten minste 20,00 m bedraagt;	<i>de breedte van de beide woonpercelen aan de wegzijde bedraagt meer dan 20,00 m;</i>
e.	er sprake is van een goede inpassing in het landschap overeenkomstig het gestelde in het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied;	<i>hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat onderdeel is van de toelichting van dit wijzigingsplan</i>
f.	er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;	<i>In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat door de nieuwe functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische en overige bedrijven niet onevenredig wordt beperkt;</i>
g.	de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;	<i>In de toelichting van dit wijzigingsplan wordt onderbouwd dat het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning wordt geborgd;</i>
h.	geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.	<i>In deze toelichting wordt onderbouwd, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.</i>

3 Beleidskaders

De beleidskaders staan beschreven in [Hoofdstuk 2 Beleidskader](#) van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

3.1 Voorliggend wijzigingsplan en rijksbeleid

Voorliggend wijzigingsplan betreft een nieuw woonhuis in het buitengebied en is niet in strijd met projecten van nationaal belang. Er wordt daarbij gestreefd naar een leefbare en veilige omgeving en er wordt rekening gehouden met natuurlijke en cultuurhistorische waarden. Mantelzorg wordt mogelijk gemaakt. Dit wijzigingsplan is daarmee in lijn met het rijksbeleid.

3.2 Voorliggend wijzigingsplan en provinciaal beleid

In de Provinciale ruimtelijke verordening (PRV) zijn de beleidsuitgangspunten uit de Structuurvisie Noord Holland 2040 juridisch vastgelegd. In de PRVS is onder andere een regeling opgenomen voor woningbouw in het landelijk gebied. Dit is in principe niet toegestaan. Wel zijn nieuwe woningen toegestaan wanneer sprake is van functiewijziging of bij toepassing van een ruimte voor ruimte regeling. Er is hier echter sprake van een compensatieregeling die met toepassing van een gemeentelijke wijzigingsprocedure mogelijk wordt gemaakt. Wel dient bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid rekening te worden gehouden met het gestelde in de PRV. Hierbij is met name artikel 15 van belang. In Artikel 15 van de PRVS wordt de ruimtelijke kwaliteitseis voor van verstedelijking in het Landelijk gebied nader omschreven:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking als bedoeld in de artikelen 12, 13, 13a en 14 in het landelijk gebied, voldoet aan de uitgangspunten zoals vermeld in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (PS d.d. 21 juni 2010) ten aanzien van:
 - a. de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen en aardkundige waarden als bedoeld in artikel 8;
 - b. de kernkwaliteiten van de bestaande dorpsstructuur waaraan wordt gebouwd;
 - c. de openheid van het landschap daarbij inbegrepen stilte en duisternis;
 - d. de historische structuurijnen;
 - e. cultuurhistorische objecten.
2. De toelichting van een bestemmingsplan geeft aan in welke mate ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde functies rekening is gehouden met:
 - a. de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap;
 - b. de ordeningsprincipes van het landschap;
 - c. de bebouwingskarakteristieken (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte) ter plaatse;
 - d. de inpassing van de nieuwe functies in de bredere omgeving (grotere landschapseenheid);
 - e. de bestaande kwaliteiten van het gebied (inclusief de ondergrond) als hiervoor bedoeld en de maatregelen die nodig zijn om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen in relatie tot de nieuwe functies.

Zoals eerder gesteld is/wordt het perceel landschappelijk goed ingepast. Daarmee voldoet het aan de landschappelijke kernkwaliteiten. Het nieuwe woonhuis wordt gebouwd op de plaats van de bestaande schuur. De lintstructuur verandert hier niet door. Door het verwijderen van de schuur wordt het landschap opener. Historische structuurlijnen veranderen niet. De Kolk is een ruilverkavelingsweg. Het nieuwe woonhuis wordt gebouwd in de vorm van een eigentijdse stolp.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de uitgangspunten en er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De beeldkwaliteit is uitgewerkt in hoofdstukken 4 en 5 van deze toelichting.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat de mogelijkheid voor de compensatieregeling in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied is opgenomen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Met deze bevoegdheid, die aan het college van burgemeester en wethouders is voorbehouden, heeft de provincie impliciet ingestemd.

Aantonen nut en noodzaak wonen:

Er wordt een nieuw woonhuis mogelijk gemaakt met dit wijzigingsplan, in de vorm van een dubbel woonbare stolp. Het woonhuis is mogelijk op basis van de wijzigingsregels als opgenomen in de compensatieregeling van artikel 3 van het geldende bestemmingsplan. De compensatieregeling is een vorm van Ruimte voor Ruimte regeling. Aantonen nut en noodzaak wonen van het nieuwe woonhuis is daarmee niet aan de orde.

Voorliggend wijzigingsplan is in lijn met provinciaal beleid.

3.3 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

In artikel 3.7.8. van het bestemmingsplan Landelijk Gebied is een compensatieregeling opgenomen. Deze regeling biedt, middels een wijzigingsprocedure, de mogelijkheid om een beperkte ruimte voor ruimteregeling toe te passen. Het slopen van minimaal 1.000 m² vrijkomende agrarische bebouwing geeft recht op één woonhuis.

Daarnaast houdt dit wijzigingsplan rekening met de na te streven functionele en ruimtelijke kwaliteiten, als verwoord in de structuurvisie, het beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied en de welstandsnota.

Voorliggend initiatief voldoet aan de wijzigingsregels en is in lijn met het gemeentelijk beleid.

4 Uitgangspunten Beeldkwaliteitsplan De Kolk 2

4.1 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis wordt beschreven in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland en in het beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied. Onderstaand een korte samenvatting.



Afbeelding 5. West Friesland en de Westfriese Omringdijk

Ursem is gelegen in West Friesland. West Friesland bestaat voor een groot deel uit het zogenaamde oude zeekleilandschap. Door de aanleg van dijken lag Westfriesland een tijd als een soort eiland tussen Noord- en Zuiderzee en grote meren als Schermer en Beemster. Door het verbinden van lokale dijken ontstond de enorme dijenring die we tegenwoordig kennen als de Westfriese Omringdijk. Ursem is gelegen aan de zuidgrens van West Friesland, tegen de Westfriese Omringdijk.

Polder van Ursem



Afbeelding 6. Polder van Ursem (plangebied rode cirkel)

In het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied is een inventarisatie gemaakt van de kenmerken van de Polder van Ursem.

Onderstaand de kenmerken die een relatie hebben met het plangebied van dit wijzigingsplan, gelegen op de hoek van de Kolk en de Noorddijkerweg:

- De polder ligt circa 2,4 meter onder NAP.
- Rechte percelen.
- Open landschap ten noorden van de Noorddijkerweg.
- De linten van o.a. de Noorddijkerweg geleiden de polder in kleinere delen.
- De ontsluitingsstructuur is gekoppeld aan de dijken en aan de ontginningslinten.
- De linten worden gekenmerkt door een halfopen bebouwingspatroon met woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder.
- Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Volgens het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied is een landschappelijke basiswaarde de openheid behouden in het gebied ten noorden van de Noorddijkerweg.

Structuurbepalende landschapselementen zijn:

- Doorzichten vanuit de lintstructuur op het landschap en de ruimtelijke onderbrekingen in lintstructuur behouden.
- Kleinschaligheid van de bebouwing en de erven als beeldbepalende karakteristiek behouden.
- Kleinschalige beplantingen ter beschutting van kernen en linten.

Het plangebied De Kolk 2 ligt in een recht perceel tussen de lintbebouwing langs de Noorddijkerweg en het open landschap ten noorden van de Noorddijkerweg. Het lint langs de Noorddijkerweg wordt gekenmerkt door een halfopen bebouwingspatroon met woningen en agrarische bebouwing met doorzichten naar de achter gelegen open polder. Het plangebied raakt het invloedsgebied van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Het beleid dat dit wijzigingsplan raakt is:

- Openheid behouden in gebied ten noorden van de Noorddijkerweg.
- Doorzichten op het landschap.
- Kleinschaligheid van bebouwing en erven als beeldbepalende karakteristiek.
- Kleinschalige beplantingen ter beschutting van kernen en linten.
- Invloedsgebied van de Rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Deze punten zijn meegenomen in de uitwerking van de beeldkwaliteit.

4.2 Tijdsdiepte

De tijdsdiepte van het landschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. Zo hebben oudere landschapstypen in beginsel een sterke gelaagdheid. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten van het landschapstype.

Bij de ruilverkaveling in 1963 is de polder van Ursem opnieuw ingericht. Vóór de ruilverkaveling bestond de polder uit weilanden die omgeven waren door sloten en vooral per schuit te bereiken waren. Nu

maken ontsluitingswegen de kavels via de weg bereikbaar. De oorspronkelijke grillige kavelstructuur heeft plaats gemaakt voor rechte percelen, die dankzij hun grotere omvang beter kunnen worden bewerkt door agrariërs. De Kolk is een ruilverkavelingsweg.



Afbeelding 7. Noorddijkerweg > plangebied rood kader (streetview)

Het plangebied is gelegen aan de Kolk, tussen het open landschap van de polder van Ursem en de lintbebouwing van de Noorddijkerweg. Langs de Noorddijkerweg is de oorspronkelijke grillige kavelstructuur van het oude zeeleilandschap nog te herkennen. Kenmerken van het oude zeeleilandschap zijn:

- Onregelmatig verkavelingspatroon
- Lineaire dorpsstructuur
- Bebouwing georiënteerd op de dijk
- Weidse doorzichten vanaf de weg
- Vaart parallel aan de hoofdweg

De bestaande verkaveling aan de noordzijde van de Noorddijkerweg heeft deze kenmerken. Met voorliggend initiatief wordt gestreefd naar behoud en versterking van deze kenmerken, door middel van een ontwikkelingsgerichte benadering, waarbij zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap.

Het plangebied van dit wijzigingsplan ligt op de hoek van de Kolk en de Noorddijkerweg. Zowel de bestaande bedrijfswoning en de bestaande bedrijfsbebouwing worden ontsloten op de Kolk. De lintbebouwing van de Noorddijkerweg gaat daarmee ter plaatse van het plangebied de hoek om. De Kolk is daarbij in tegenstelling tot de historische Noorddijkerweg een ruilverkavelingsweg. Dit gegeven is meegenomen in de uitwerking van de compensatieregeling, die een woonhuis toelaat aan De Kolk, naast de bestaande bedrijfswoning.

In dit beeldkwaliteitsplan worden het perceel De Kolk 2 (rood kader) en het aangrenzende perceel Noorddijkerweg 21 (geel kader) wat betreft landschappelijke inpassing gezien als een samenhangend geheel op de hoek van de Kolk en de Noorddijkerweg, waarbij de beplanting is aangelegd ter beschutting van de kernen en linten. De beplanting vormt daarmee ook de inpassing van de kernen en de linten in het landschap.

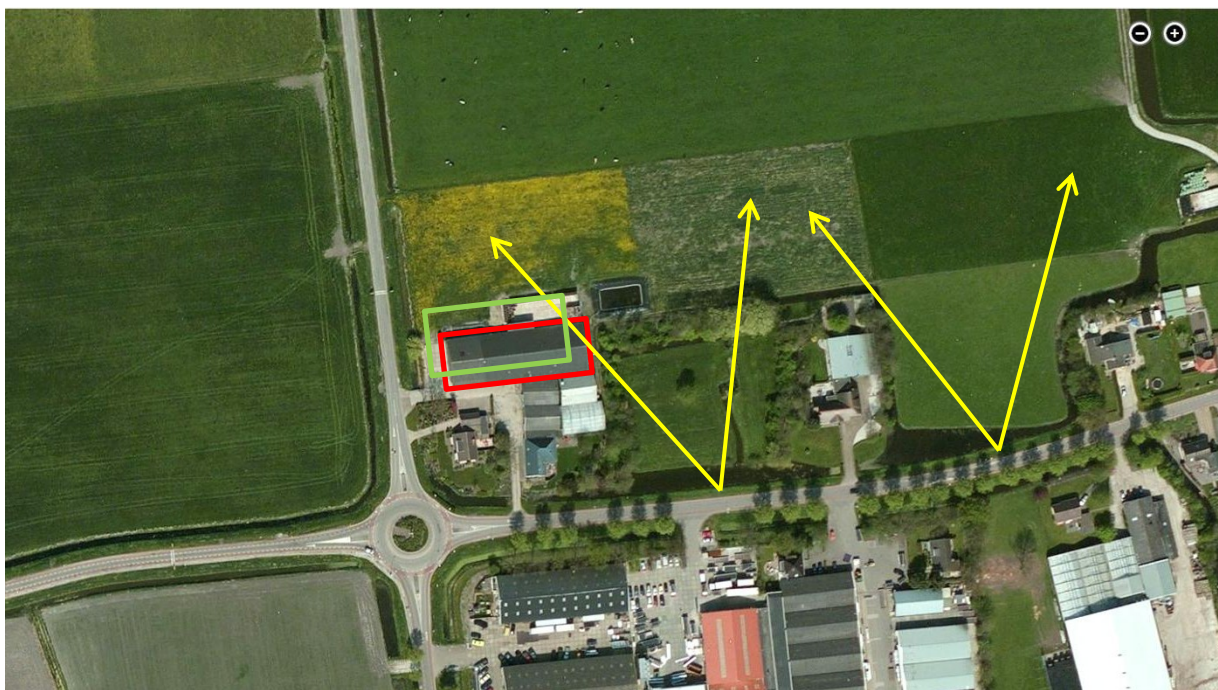
4.3 Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied Koggenland en nieuwe ontwikkelingen

Het beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied vormt een verplicht handvat bij de toets van nieuwe ontwikkelingen. Ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn veelal gekoppeld aan de uitbreiding, functie wijziging of verplaatsing van agrarische bedrijven. Voorliggend wijzigingsplan betreft functiewijziging van een agrarisch bedrijf.

Algemene uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan zijn:

- het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- afstand houden tot karakteristieke ruimtelijke elementen;
- goede infrastructurele ontsluiting;
- erfinrichting met beplantingen afstemmen op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

Vanuit de lintstructuur ten noorden van de Noorddijkerweg zijn er doorzichten naar het landschap > gele pijlen. Met het slopen van de bedrijfsbebouwing op de Kolk 2 (rood kader) wordt bijgedragen aan de openheid ten noorden van de Noorddijkerweg.



Afbeelding 8. Lintstructuur ten noorden van de Noorddijkerweg (Bing Maps)

Het nieuwe woonerf langs De Kolk (groen kader) wordt vormgegeven in de in het beeldkwaliteitsplan genoemde kleinschalige en beeldbepalende karakteristiek, met ter beschutting kleinschalige beplanting.

Het beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied geeft richtlijnen voor erfinrichting. Voor de ontwikkeling en het behoud van het landschap wordt ingezet op het op een goede wijze inpassen van nieuwe ontwikkelingen in het landschap.

De volgende aspecten zijn van belang bij het opstellen en schetsen van een erfinrichtingsplan.

Situering erf

De boerderijerven zijn in de woon bebouwingslinten en agrarische bebouwingslinten voornamelijk in de dwarsrichting aan de weg gelegen. Bij vergroting van het erf wordt aangesloten op de huidige richting en dient rekening gehouden te worden met doorzichten vanuit het lint en afstand tot bestaande watergangen, kades en dijken.

Het bestaande erf is gelegen op de hoek van de Noorderdijkerweg en De Kolk. De kap van de bestaande bedrijfswoning ligt evenwijdig aan De Kolk. Voorgesteld wordt het erf van het nieuwe woonhuis dwars op de Kolk te situeren.

Interne situering

- Op een erf is duidelijk sprake van één hoofdgebouw en bijgebouwen.

Aansluiting van het erf op de omgeving

- De breedte van de scheidende watergang tussen de weg en het erf wordt gerespecteerd.
- De breedte van een dam of brug over de scheidende sloot bedraagt maximaal 5 meter.

Tussen het plangebied en De Kolk ligt een sloot. De bestaande situatie wordt ontsloten door 2 inritten op een bestaande dam van circa 22 meter breed. De breedte van deze dam is i.v.m. tegengaan van kwelwater tussen het 0,8 meter verschil in de waterpeilen in de sloten aan weerszijden van de dam. Voorgesteld wordt de nieuwe en de bestaande woning te ontsluiten via de twee inritten op deze bestaande dam.

Bebouwingskarakteristieken

De gebouwen staan voornamelijk dwars op de weg.

Voorgesteld wordt het nieuwe woonhuis uit te voeren in de vorm van een stolp. Een stolp heeft een piramidedak. Stolp boerderijen zijn typisch voor Noord-Holland. Het is een zeer compact boerderijtype. Langs de Noorddijkerweg ligt ook een aantal stolpen. Met de bouw van het woonhuis in de vorm van een stolp wordt aangesloten bij een landelijke bouwstijl die typisch is voor Noord-Holland. Gezien de ligging van de stolp aan De Kolk (ruilverkavelingsweg) en achter de bestaande lintbebouwing van de Noorddijkerweg, wordt voorgeteld de stolp niet historiserend te bouwen, maar in een eigentijdse vormgeving.

Landschappelijke aankleding

- Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs een royale voortuin;
- Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten;
- Sloten langs de linten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers;
- De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingssoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen, hagen en boomgaarden;
- Ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijanten ingepast te worden met singelbeplanting.

Het perceel Kolk 2 en de stolp op de plaats van het voormalige bedrijfsgebouw liggen op de hoek van de Kolk en de Noorddijkerweg. De stolp is gelegen tussen het open landschap en de lintbebouwing langs de Noorddijkerweg. De kenmerken van de landschappelijke aankleding van lintbebouwing worden meegenomen bij de inpassing van de stolp in de omgeving, met dien verstande dat De Kolk een ruilverkavelingsweg betreft, met een duidelijk ander karakter dan de Noorddijkerweg / het oude lint. Voorgesteld wordt daarom de stolp niet historiserend te bouwen. Een stolp met eigentijdse vormgeving past goed aan een ruilverkavelingsweg.

4.4 Welstandsnota 2012

Onderstaand de welstandscriteria voor de landelijke linten uit de gemeentelijke welstandsnota 2012, voor zover deze een relatie hebben met het plangebied.

Ligging in de omgeving

- Behouden en herstellen van het kleinschalige en diverse karakter van het bebouwingslint
- Voorgevels zijn gericht op de straat
- De gebouwen staan vrij om doorzichten mogelijk te maken, waarbij bijgebouwen in de tweede lijn en zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen te plaatsen zijn
- De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp.

Bouwmassa

- Gebouwen zijn individueel, afwisselend en zorgvuldig vormgegeven met een eenvoudige hoofdvorm;
- Per erf of kavel één hoofdmassa, die zich in maat en ritme voegt naar de individuele vrijstaande bebouwing in de omgeving;
- Gebouwen bestaan overwegend uit een onderbouw van één laag met een kap;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa in volume en uitwerking;
- Erkers en andere op de architectuur afgestemde verbijzonderingen zijn een ondergeschikt onderdeel van het gebouw en het straatbeeld.

Architectonische uitwerking

- De architectonische uitwerking is individueel, afwisselend en zorgvuldig;
- Aan voorgevels en zijgevels in het zicht worden hoge ontwerpeisen gesteld;
- Ontwerpaandacht voor de vormgeving van verbijzonderingen als entrees en erkers;
- Dakkapellen, kroonlijsten e.d. vormgeven als zelfstandige elementen passend bij het gebouw.

Materiaal en kleur

- Terughoudend materiaal- en kleurgebruik aangepast aan de stijl van het gebouw en het karakter van het lint met overwegend baksteen in donkere aardtinten met een beperkte nuancering en hout voor kozijnen en betimmeringen (beperkt gebruik van plaatmateriaal en kunststof);
- Kleuren gedekt en streekeigen, accenten zijn mogelijk indien dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt beargumenteerd kan worden en indien passend in de compositie van het gebouw en straatbeeld (bedrijfsgebouwen in één hoofdkleur);
- Op bijgebouwen met een beperkte zichtbaarheid zijn dakpanplaten met een zorgvuldige randdetailering denkbaar in dakpanrood of donkere tinten.

Criteria voor kleine bouwwerken

- Bijgebouwen bij voorkeur achter de hoofdbebouwing plaatsen en zorgvuldig situeren in verband met de transparantie van het lint
- Karakteristieke elementen als bruggen naar huizen handhaven en herstellen

4.5 Functionele kwaliteit

De functionele kwaliteit waarmee in dit beeldkwaliteitsplan rekening wordt gehouden staat, beschreven in het hoofdstuk omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt onderbouwd dat het woon- en leefmilieu ter plaatse van het nieuwe woonhuis / de stolp wordt geborgd.

4.6 Voorgesteld woningtype voor het nieuwe woonhuis

In Noord-Holland komt een groot aantal stolpboerderijen voor. De stolp is een identiteitsbepalend bouwtype in het Noord-Hollandse landschap. Voor het nieuwe woonhuis wordt voorgesteld te kiezen voor een woonhuis in de vorm van een eigentijdse stolpboerderij, passend bij het karakter van De Kolk.

Onderstaand een aantal referentiebeelden van woningen in de vorm van een eigentijdse stolp.



Afbeelding 9. referentiebeelden eigentijdse stolpen

Uitgangspunten nieuwe woonhuis:

Uitstraling woning:

- Statige vrijstaande woning met een eigentijdse en streekeigen uitstraling;
- Gelet op de cultuurhistorie, dient de stolp niet historiserend gebouwd te worden;
- Aan de voorzijde is niet zichtbaar dat de stolp bestaat uit 2 wooneenheden;
- Exclusiviteit en vakmanschap.

Vorm woning:

- De woning heeft de vormkarakteristiek van een stolp;
- Samenhangend stelsel van maatverhoudingen, dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen;
- De hoofdmassa heeft een eenvoudige en eenduidige vorm.

Oriëntatie woning:

- De voorgevel is representatief en georiënteerd op de weg;

- De rooilijn van de woning ligt parallel aan de weg en ligt op afstand van de weg, achter de milieuzone van de RWZI.

Materiaal en kleurgebruik:

- Materialen en kleuren zijn traditioneel, maar eigentijds en afgestemd op de omgeving/ omringende bebouwing
- Dakbedekking met pannen en/of riet
- Gevels van baksteen, hout, en/of glas

Detallering:

- De detaillering ondersteund de vormkarakteristiek
- Fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen zoals kozijnen, dakgoten en daklijsten

Uitgangspunten bijgebouwen:

- Qua architectuur, kleur, materiaal en detaillering afgestemd op hoofdgebouw
- Eenvoudig van (kap)vorm
- Bijgebouwen situeren achter het hoofdgebouw (compact bouwen op het erf)

Het betreft een woonhuis in de vorm van een dubbel bewoonbare stolp van 15 x 15 meter. Het ontwerp van de stolp wordt door welstand beoordeeld bij de aanvraag om de omgevingsvergunning om te bouwen.

Bouwregels stolp

De stolpen in het plangebied van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, die als woonhuis in gebruik zijn, hebben de bestemming [Wonen - Stolp](#). Stolpen zijn veelal groter dan 'gewone' burgerwoningen en zijn door de uitstraling karakteristiek voor het landelijk gebied. Deze stolpen zijn daarom apart bestemd. Dit geldt voor zowel de "oude" als de "nieuwe" stolpen. Het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvorm staat voorop. In principe mogen er geen aanpassingen aan de hoofdvorm van de stolp gedaan worden.

Op de stolp zijn daarmee van toepassing de regels van artikel 37 van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland. Deze regels zijn overgenomen in de regels van dit wijzigingsplan.

4.7 Overzicht uitgangspunten voor ruimtelijke inpassing van de stolp

- Openheid behouden gebied ten noorden van de Noorddijkerweg;
- Doorzichten via het perceel op het landschap;
- Kleinschalige beplantingen ter beschutting van kernen en linten;
- Het perceel De Kolk 2 en het aangrenzende perceel Noorddijkerweg 21 worden wat betreft landschappelijke inpassing gezien als een samenhangend hoekperceel op de hoek van De Kolk en de Noorddijkerweg, waarbij de beplanting is aangelegd ter beschutting van de kernen en linten en de beplanting daarmee ook de inpassing vormt in het landschap;
- Het perceel De Kolk 2 en daarmee de situering van de stolp op de plaats van het voormalige bedrijfsgebouw, betreft een hoekperceel, met dien verstande dat De Kolk een ruilverkavelingsweg betreft, met een duidelijk ander karakter dan de Noorddijkerweg / het oude lint. Voorgesteld wordt daarom de stolp op eigentijdse wijze vorm te geven;
- De inrichting van het perceel van de stolp zal daarbij voldoen aan de volgende kenmerken:
 - Het voorste deel van het terrein krijgt een representatieve uitstraling door de situering van hagen langs een royale voortuin;
 - Hekwerken passen niet binnen de ruimtelijke structuur in de linten;
 - Sloten worden gekenmerkt door natuurlijke oevers;
 - De erfbeplanting heeft een sobere uitstraling. De beplantingsoorten zijn inheems. Voor de beplanting kan gekozen worden uit beplantingstypologieën. Voor het voorste deel van het erf met het hoofdgebouw en de karakteristieke bebouwing: markering van de hoeken van het erf met solitaire bomen, bomenrijen langs de randen;
 - Ter hoogte van de hoge bebouwing (>5 meter) dient het terrein aan de zijanten ingepast te worden met singelbeplanting.
- Onderstaand de welstandscriteria voor de landelijke linten uit de gemeentelijke welstandsnota 2012, voor zover deze een relatie hebben met de situering van de stolp:
 - Voorgevel gericht op de straat;
 - De gebouwen staan vrij om doorzichten mogelijk te maken, waarbij bijgebouwen in de tweede lijn en zoveel mogelijk achter de hoofdgebouwen te plaatsen zijn;
 - De terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp, waarbij rekening gehouden dient te worden met een evenwichtige samenhang tussen de diverse gebouwen op het erf;
- Het hoofdgebouw van de stolp op circa 2 meter achter de RWZI milieucontour, dit om een uitbouw aan de voorzijde van de stolp mogelijk te maken. Hiertoe wordt op de verbeelding van dit wijzigingsplan een wat ruimer bouwvlak opgenomen;
- De stolp ligt binnen de bebouwde kom.
- De bestaande situatie wordt ontsloten via de bestaande ontsluitingen op de Kolk;
- Voor de stolp is een extra dam aangevraagd. Deze komt in het midden van het perceel, zoals op de afbeeldingen aangegeven. Hierover heeft de aanvrager overleg gehad met het HHNK. Voor de dam zal t.z.t een omgevingsvergunning bij de gemeente aangevraagd moeten worden. De dam ligt in de bestemming Verkeer, maar ook in de dubbelbestemming Leiding-Riool;
- Parkeren op eigen erf;
- In verband met de bedrijfsvoering van het naastgelegen agrarische bedrijf wordt een afstand aangehouden van 20 meter tussen het bedrijfsperceel en het perceel van de stolp. Deze strook krijgt de bestemming Agrarisch, inclusief het toegangspad van De Kolk naar het agrarische bedrijf.

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in onderstaande structuurschets.

2m ruimte tot zone RWZI voor erker en/of uitbouw stolp

haag

grens bebouwde kom

nieuwe inrit stolp

haag

bestaande inrit tuinbouwbedrijf en agrarisch perceel

bestaande inrit woning Kolk 2

Bestaande woning Kolk 2

zone afvalwater transsport

zone RWZI

grens plangebied

blijft Agrarisch

dubbel bewoonbare stolp 15x15m

bijgebouwen stolp

Tuinbouwbedrijf in milieucategorie 2

zone VNG 50m bedrijventerrein

grens stiltegebied Wogmeer

doorzichten via perceel naar achterland

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

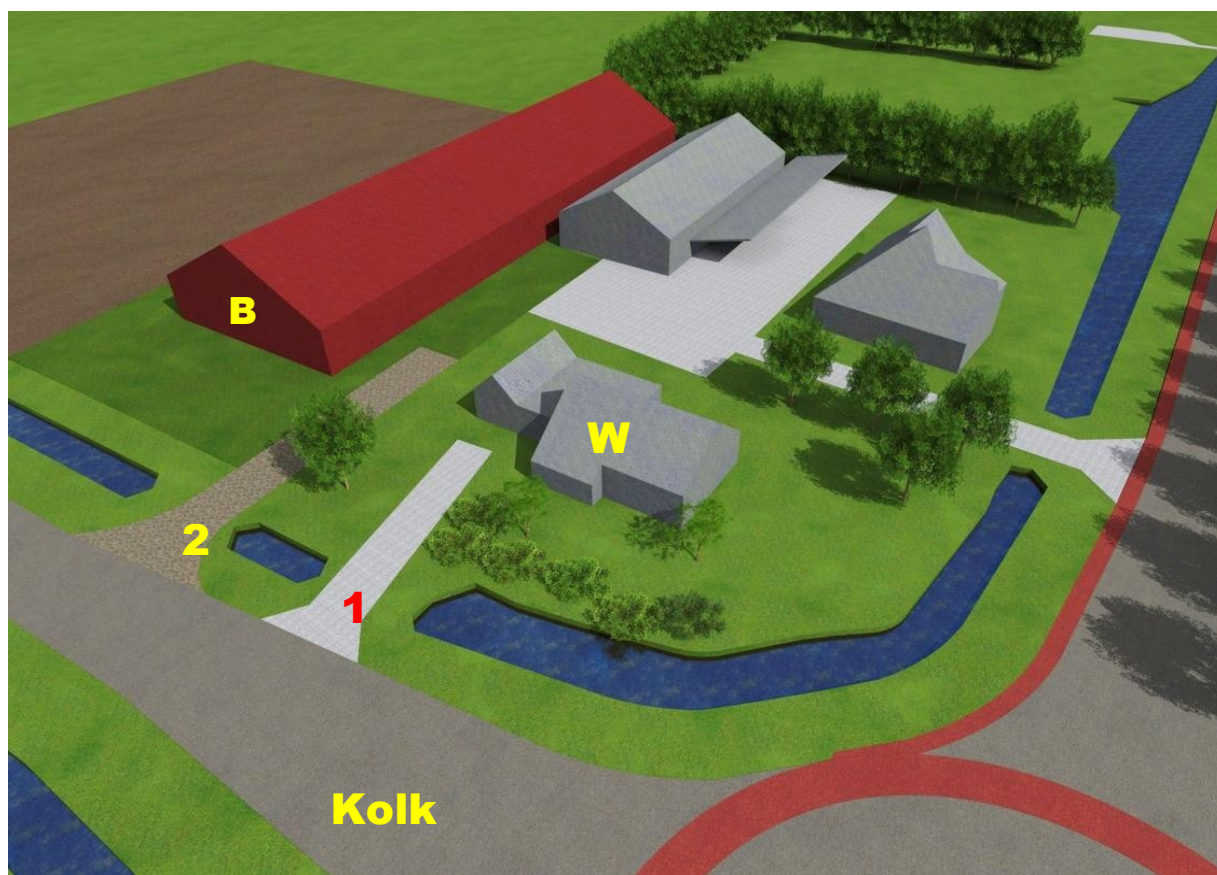
Het perceel met de stulp ligt binnen de bebouwde kom en buiten het stiltegebied Wogmeer.

In bovengenoemde structuurschets zijn ook verwerkt de resultaten van de zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan. Zie hiervoor de bijlage bij deze toelichting met beantwoording zienswijze.

5 Uitwerking Beeldkwaliteitsplan De Kolk 2

5.1 bestaande situatie

Voor het perceel De Kolk 2 betreft de ontwikkelingsgeschiedenis tot op heden, het ontstaan van een boerenerf op de hoek van De Kolk en de Noorddijkerweg. Het perceel De Kolk 2 is daarmee ook onderdeel van de historische lintbebouwing langs de Noorddijkerweg. Het bestaande boerenerf bestaat uit een bedrijfsgebouw (B) en een woning (W).



Afbeelding 11. Vogelvlicht bestaande situatie

Het bestaande bedrijfsgebouw (B) van 1.168 m² wordt in zijn geheel gesloopt, ten behoeve van de realisatie van een woonhuis in de vorm van een dubbel bewoonbare stolp met op het achterterrein twee schuren in één volume. Voor de bouw van het woonhuis dient minimaal 1.000m² schuur te worden gesloopt. Voorgesteld wordt een deel van de schuur ter grootte van 168m² mee te nemen in de bouw aanvraag voor de nieuwe schuur op het achtererf.

De bestaande inritten (1) naar de bestaande woning (W) en (2) naar het bedrijfsgebouw, blijven gehandhaafd. De inrit voor het bedrijfsgebouw wordt de inrit voor de dubbel bewoonbare stolp.

Mede tegen de achtergrond van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten uit het vorige hoofdstuk en op basis van de structuurschets wordt in onderstaande toegelicht, de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de bestaande woning en het woonhuis in de vorm van een eigentijdse stolp.

5.2 Nieuwe situatie

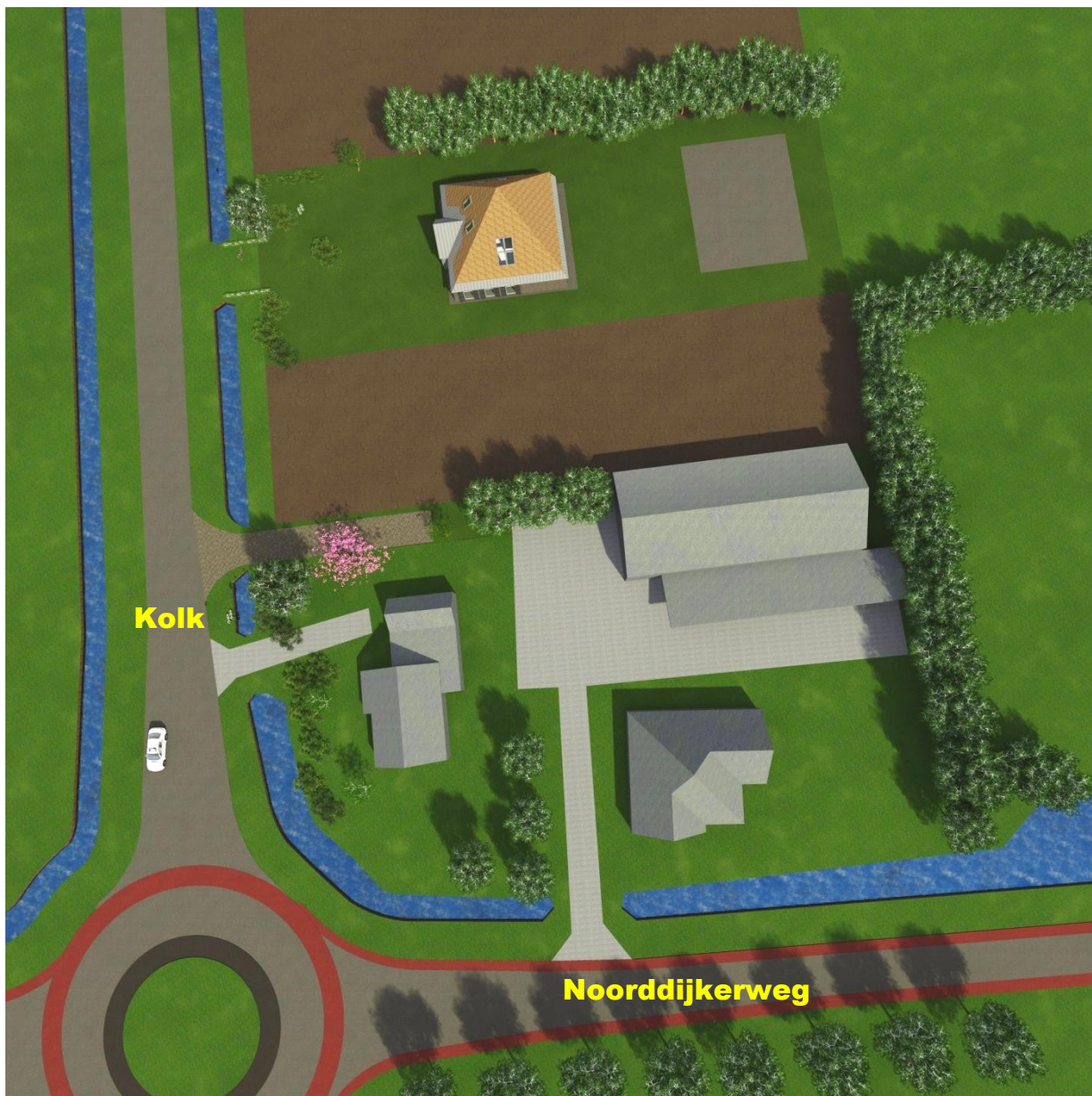
Voorliggend initiatief betreft in het verlengde van de ontwikkelingsgeschiedenis het beëindigen van de agrarische functie en het verwijderen van de agrarische bebouwing van het perceel Kolk 2. Het beëindigen van de agrarische functie en het verwijderen van de agrarische bebouwing wordt daarbij gecompenseerd door de bouw van een eigentijdse stolp (S) naast de bestaande woning (W).



Afbeelding 12. Vogelvlucht impressie van de voorgestelde situatie



Afbeelding 13. impressies van de stolp, gezien vanaf de Kolk



Afbeelding 14. schematische situatieschets voorgestelde invulling

Met dit beeldkwaliteitsplan wordt voorgesteld de bestaande historisch ruimtelijke structuur, dat wil zeggen het historische patroon van wegen, kavels en open ruimten, te behouden c.q. te versterken. Dit wordt bereikt door sloop van voormalige agrarische bebouwing en door situering van een eigentijdse stolp op een wijze, waarmee de openheid / het doorzicht t.p.v. het voormalige boerenerf wordt verbeterd. De stolp en het erf worden zodanig vorm gegeven en ingericht dat niet te zien is dat het gaat om een dubbel bewoonbare stolp. Daarnaast wordt de kenmerkende beplanting ter beschutting van de kernen en linten aangelegd op het perceel. Deze beplanting is daarmee ook de inpassing in het landschap.

Bij het situeren van de stolp op het perceel worden maatregelen genomen die passen bij het openhouden van het landschap, zoals compact houden van hoofdgebouw en bijgebouwen.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt wordt hiermee de inpassing van het perceel in de omgeving geborgd.



Afbeelding 15. Impressie voorgestelde bebouwingskarakteristiek

Met de bouw van het woonhuis in de vorm van een stolp wordt aangesloten bij een landelijke bouwstijl die typisch is voor Noord-Holland. Ook draagt dit bij aan behoud van het agrarische karakter ter plaatse, ondanks de beëindiging van agrarische activiteiten op het perceel.

Het gaat om een stolp van ten hoogste 250m² met achter de stolp een bijgebouw van ten hoogste 250m².

Met de detaillering en het materiaalgebruik van het nieuwe woonhuis en de bijgebouwen wordt op een eigentijdse wijze aangesloten bij de karakteristieken (materiaalgebruik, sfeer en contouren) van een boerenerf, waarmee recht wordt gedaan aan het agrarische karakter van het buitengebied.

Door het verwijderen van de voormalige agrarische bebouwing wordt per saldo de openheid van het perceel ter plaatse groter. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast met opgaande beplanting, op een wijze die aansluit bij de bestaande beplanting.

Ontsluiting en parkeren

De bestaande woning en het agrarische perceel wordt ontsloten op De Kolk d.m.v. de al bestaande inritten. De bestaande dammen blijven daarmee gehandhaafd. Voor de stolp is een extra dam aangevraagd. Deze komt in het midden van het perceel, zoals op de afbeeldingen aangegeven. Hierover heeft de aanvrager overleg gehad met het HHNK. Voor de dam zal t.z.t. ook een omgevingsvergunning bij de gemeente aangevraagd moeten worden.

Voor de woningen in dit plangebied gelden de volgende parkeernormen: Afgerond worden per woning ten minste 3 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen erf. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het perceel.

6 Omgevingsaspecten

6.1 Archeologie

Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriese gemeenten, is een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze beleidskaart zijn in totaal 5 verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven. De hoogste bescherming is gegeven aan gebieden waarvan bekend is dat hier archeologische resten aanwezig zijn. Hier geldt dat bij alle bodemingrepen een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarnaast hebben vooral de oudere linten een hoge archeologische verwachtingswaarde.

De verschillende archeologische verwachtingswaarden zijn met de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 2 en Waarde Archeologie 5 vastgelegd in o.a. het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland.

De dubbelbestemming Waarde Archeologie-2 ligt ter plaatse van de bestaande woning. Op deze gronden worden zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van 100 m² of minder.

Bij de bestaande bedrijfswoning zijn bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 80m². Dit is minder dan 100m². Mocht er een aanvraag komen voor vergroting van de woning, dan zal deze ook getoetst worden aan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2, die ook is opgenomen in de regels van dit wijzigingsplan. De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 ligt ter plaatse van het nieuwe woonhuis. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden worden zonder archeologisch onderzoek geen bouwwerken gebouwd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte van 10.000 m² of minder.

Het nieuwe woonhuis / de stolp heeft met bijgebouwen een oppervlakte van ten hoogste 500m². Dit is minder dan 10.000m². De dubbelbestemming Waarde Archeologie 5 vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

De dubbelbestemmingen voor Waarde Archeologie uit het bestemmingsplan Landelijk gebied worden toch overgenomen in dit wijzigingsplan, zodat omgevingsvergunningen voor grondwerk getoetst kunnen worden aan de betreffende Waarde Archeologie. De belangen van archeologie zijn daarmee dan geborgd.

Archeologie vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

6.2 Luchtkwaliteit

Het betreft hier het omzetten van een Agrarisch bouwblok met bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning in 1 burgerwoning en een dubbel bewoonbare stolp, een en ander in het kader van de compensatieregeling. Met dit wijzigingsplan worden daarmee 2 extra woningen mogelijk gemaakt binnen 1 hoofdgebouw en wordt een witlofkwekerij gesaneerd. Er is daarmee geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

In verband met een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit situatie in het plangebied volledigheidshalve beoordeeld. In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat op geen enkele locatie in Koggenland, nu en in de toekomst, sprake is van overschrijding van de normen (NO₂ en PM₁₀) uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn overgenomen in de Wet milieubeheer.

Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

6.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï:

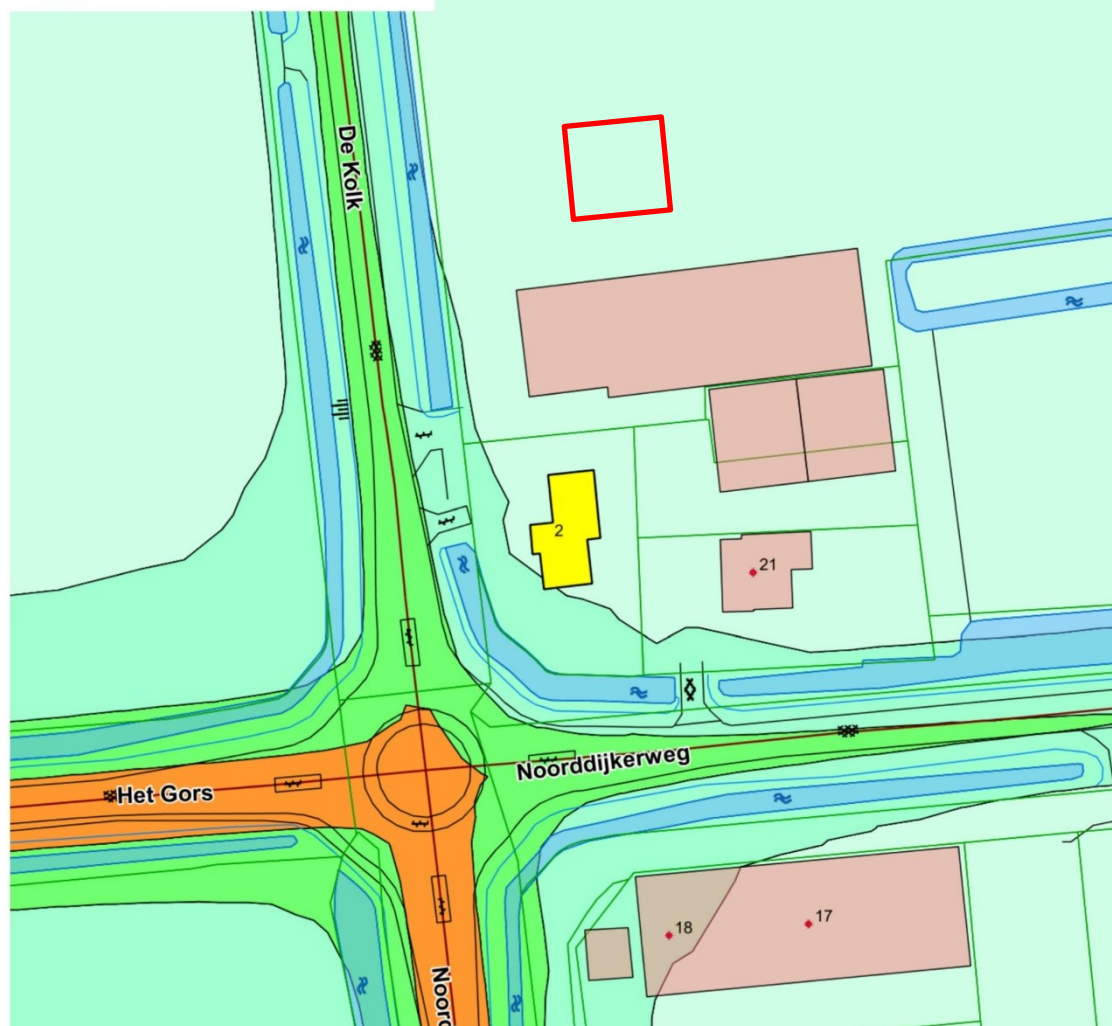
Het plangebied ligt in de rand van de bebouwde kom. De wegen grenzend aan het plangebied zijn daarmee 50km wegen. Het nieuwe woonhuis ligt in de zones van deze wegen. Beoordeeld moet daarom worden of Akoestisch onderzoek noodzakelijk is voor het nieuwe woonhuis.

In 2009 is onderzoek verricht naar de geluidshinder en de luchtkwaliteit van het wegverkeer in de gemeente Koggenland. Berekend zijn de situaties 2008 en 2020, waarbij zowel de geluidcontouren als de concentratie luchtverontreiniging ter hoogte van de gevel zijn berekend. Alle panden die voorkomen op de GBKN van de gemeente zijn in de analyse meegenomen.

Uit onderstaande geluidniveaukaart van de gemeente blijkt dat het nieuwe woonhuis (rood kader) ruim buiten de 48dB contour ligt van wegverkeerslawaaï.



Geluidsbelasting wegen 2020 (weggeluid 2020 (...db))



Afbeelding 16. Geluidniveaubaart De Kolk 2 en omgeving (bron: gemeente)

Bestaande woning;

De bestaande woning raakt alleen op de hoek de 48dB contour. Op basis van [artikel 76, lid 3 Wgh](#) hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. De woning Kolk 2 is een bestaande woning.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een spoorlijn.

Industrielawaai

De locatie ligt niet binnen de zone van een geluid gezoneerd industrieterrein.

Vliegverkeer Schiphol:

De locatie ligt niet binnen zones voor vliegverkeer.

Conclusie geluid:

Geluid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan. Akoestisch onderzoek is niet nodig.

6.4 Bodem

De bodemkwaliteit van de locatie dient geschikt te zijn voor de bestemming Wonen. Om een indruk te krijgen van de bodemkwaliteit is al een checklist bodem ingevuld. Er dient nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om te beoordelen of het terrein geschikt is voor het beoogde gebruik (woning met bijgebouw, erf en tuin). Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning (en na sloop van het bedrijfsgebouw) moet dit bodemonderzoek aangeleverd worden.

6.5 Externe veiligheid

Beleidsvisie Externe Veiligheid 2008-2011 (vastgesteld op 23 december 2008)

In juni 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (hierna genoemd BEVI) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Het beleidsveld externe veiligheid houdt zich bezig met de beheersing van activiteiten die een risico voor de omgeving met zich mee kunnen brengen. De uitvoering van dit externe veiligheidsbeleid is vooral een taak van het rijk, provincies en gemeenten. Bij de beoordeling gaat het om de volgende risicobronnen:

- bedrijven, waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor: n.v.t.
- vervoer van gevaarlijke stoffen over het water: n.v.t.
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding: n.v.t.

De risicokaart van Noord-Holland geeft geen indicaties van activiteiten die een risico voor het plangebied met zich mee kunnen brengen.

In of in de nabijheid van het plangebied is geen sprake van gevaarlijke stoffen of aanwezigheid van risicovolle bedrijfsmatige activiteiten. Op het Nijverheidsterrein aan de overzijde van de Noorddijkerweg zijn geen Bevi – inrichtingen (risicovolle bedrijven) aanwezig of toegestaan.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij een wijzigingsplan afstemming plaats te vinden tussen activiteiten die milieuhinder kunnen veroorzaken en hindergevoelige functies.

Gemengd gebied / gebied met functiemenging

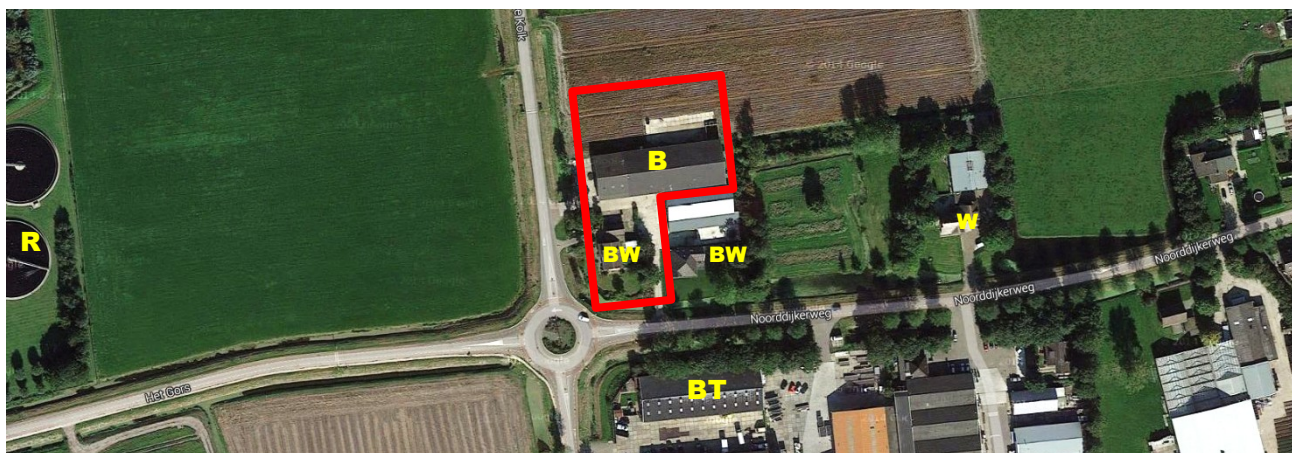
De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" worden daarbij omgevingstypen onderscheiden die zijn gebaseerd op functiescheiding: rustige woonwijk en gebieden die zijn gebaseerd op functiemenging:

gemengd gebied. De richtafstanden die zijn vermeld in de SvB 'bedrijventerrein' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype).

De volgende tabel geeft per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die (agrarische) bedrijven toelaat en de situering van de gevel van een woning. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

milieucategorie	richtafstand (meters) in gemengd gebied	Richtafstanden t.o.v. rustig woongebied
1	0	10
2	10	30
3.1	30	50
3.2	50	100
4.1	100	200

Tabel 1 Richtafstanden gemengd gebied en rustige woonwijk.



Afbeelding 17. Luchtfoto bestaande situatie Bing Maps > indicatie plangebied rood kader

Nijverheidsterrein Ursem (BT)

Het plangebied van dit wijzigingsplan grenst aan het Nijverheidsterrein Ursem. Voor Nijverheidsterrein Ursem geldt de beheersverordening Ursem Nijverheidsterrein, NL.IMRO.1598.BVBTnijverheidurs-va01 Volgens de beheersverordening Ursem Nijverheidsterrein mogen op het bedrijventerrein bedrijven gevestigd worden tot en met categorie 3.2 grootste afstand 100 meter. Deze vallen onder bestaand gebruik. Onder bestaand gebruik voor bedrijvigheid wordt tevens verstaan het gebruik ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 t/m 3.2.

Op het aangrenzende bedrijventerrein (BT) zijn daarmee bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2, grootste afstand 50 meter voor gemengd gebied. De afstand van de bedrijfsbebouwing tot de bestaande woning is 50 meter en de afstand tot het nieuwe woonhuis is circa 80 meter. Deze afstanden voldoen aan de richtafstanden voor gemengd gebied.

Aangrenzende agrarische bestemming Noorderdijkerweg 21

Het aangrenzende perceel Noorderdijkerweg 21 heeft een agrarische bestemming. Het betreft hier een tuinbouwbedrijf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Daarbij heeft het perceel Noorderdijkerweg weliswaar een agrarische bestemming, maar vinden hier feitelijk geen agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Het agrarische bedrijf wordt uitgeoefend op het aangekoppelde / aangeplijde perceel De Kolk 3.

6.6.1 Akoestisch onderzoek bedrijfsactiviteiten Noorderdijkerweg 21

Zienswijze: Naar aanleiding van een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan heeft er onderzoek plaatsgevonden naar de bedrijfsactiviteiten op het agrarische bouwvlak van de buurman, Noorderdijkerweg 21. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie akoestisch onderzoek:

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van woningen op het perceel aan De Kolk 2 in Ursem.

Perceel en stolp 20 meter opschuiven:

Het aangrenzende perceel Noorderdijkerweg 21 heeft een agrarische bestemming. Het betreft hier een tuinbouwbedrijf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Naar aanleiding van een zienswijze heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel Noorderdijkerweg 21. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat een afstand van 10 meter (tussen nieuwe woning en agrarisch bouwvlak) voldoende is voor wat betreft de huidige situatie. Echter, om eventuele overlast /problemen in de toekomst te voorkomen, is, in onderling overleg, besloten om de woning op een afstand van 30 meter van het agrarisch bouwvlak te situeren. Hierdoor wordt ruim aan de afstandsnormen voldaan.

Rioolwaterzuivering

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de rioolwaterzuivering (R). Het nieuwe woonhuis wordt buiten de geurcontour van de RWZI geplaatst. Zie ook volgende punt over geur.

Conclusie bedrijven en milieuzonering:

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.7 Geur

Over het plangebied De Kolk 2 ligt in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland een gebiedsaanduiding milieuzone – geurzone van de waterzuivering gelegen aan De Gors.

Aanduidingsomschrijving van de milieuzone – geurzone:

De voor '[milieuzone - geurzone](#)' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geurbelasting op geurgevoelige objecten.

De bestaande woning ligt net binnen de geurzone. Dit betreft een bestaande situatie. Het nieuwe woonhuis / de stolp wordt buiten de geurzone gebouwd. Dit is als randvoorwaarde meegenomen voor het Beeldkwaliteitsplan.

Mocht er een aanvraag komen voor vergroting van de woning, dan zal deze ook getoetst worden aan de milieuzone - geurzone, die ook is opgenomen op de verbeelding van dit wijzigingsplan.

De in het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied opgenomen milieuzone - geurzone rond de RWZI vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

6.8 Waterhuishouding

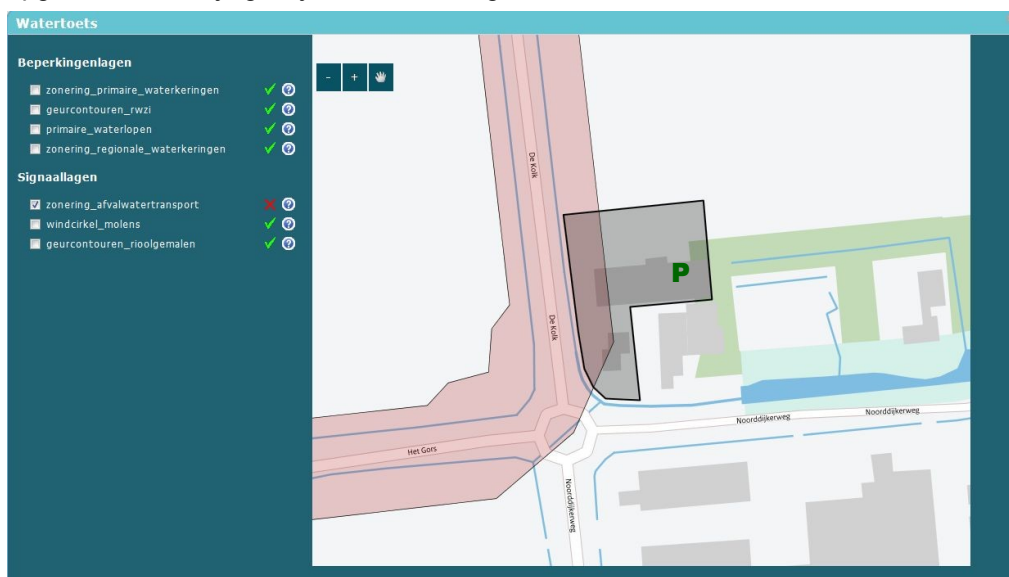
Water en ruimtelijke ordening zijn in toenemende mate met elkaar verweven. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

Binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan wordt circa 500 m² aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Daartegenover wordt binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan 1168 m² agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De oppervlakte van de bebouwing neemt af met circa 668 m². De bestaande terreinverharding heeft een oppervlak van circa 800 m². De nieuwe verharding heeft een oppervlak van circa 650 m². De terreinverharding neemt af met circa 150 m². Dit wijzigingsplan levert daarmee per saldo een afname van verhard oppervlak van circa 800 m² en levert daarmee een positieve bijdrage aan de waterhuishouding ter plaatse.

Digitale watertoets

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

De digitale watertoets is ingevuld op 3 oktober 2014. De door het waterschap toegezonden stukken zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.



Afbeelding 18. Signaallaag zonering afvalwatertransport t.p.v. plangebied (P)

Uit de gegevens van de digitale watertoets blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

In de digitale watertoets is aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Het plangebied overlapt de signaallaag zonering afvalwatertransport. Het nieuwe woonhuis ligt buiten de signaallaag voor afvalwatertransport. Er wordt rekening gehouden met de beperkingen die gelden binnen de signaallaag zonering afvalwatertransport.

Aanvullend overleg met het waterschap heeft geleid tot enkele aanpassing die zijn verwerkt in dit wijzigingsplan. De aanpassingen hebben te maken met het gegeven dat het plangebied is gelegen op de grens van 2 peilgebieden met een peilverschil van 0,8 meter. Zie de bijlage bij deze toelichting met het vooroverleg.

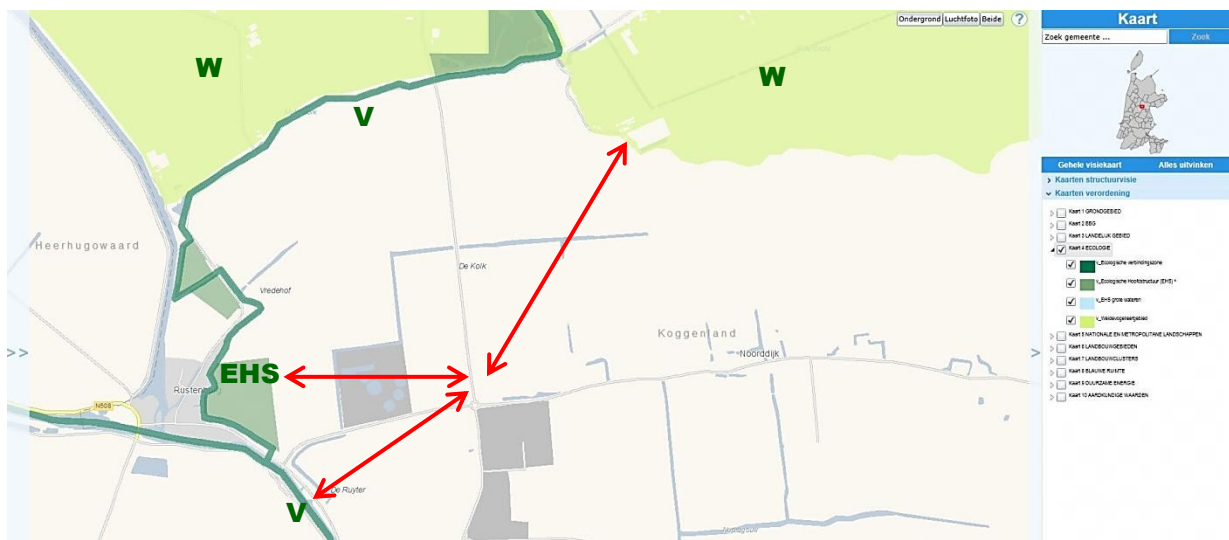
De waterhuishouding vormt geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

6.9 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten. In de regio zijn voor de bescherming van natuurgebieden voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (PEHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermd natuurgebieden. Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrichtlijn-gebieden of Beschermd Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Ecologische hoofdstructuur en weidevogelleefgebieden

Naast de EHS en de verbindingzones zijn er bepaalde gebieden die van belang zijn voor weidevogels. Voorkomen dient te worden dat de gebieden ongeschikt worden als leefgebied voor weidevogels, door ruimtelijke ingrepen. Daartoe zijn de weidevogelgebieden beschermd via een 'nee, tenzij' regime, dat wel lichter is dan dat voor de EHS en de verbindingzones.



Afbeelding 19. Provinciale verordening Noord-Holland: Kaart Ecologie

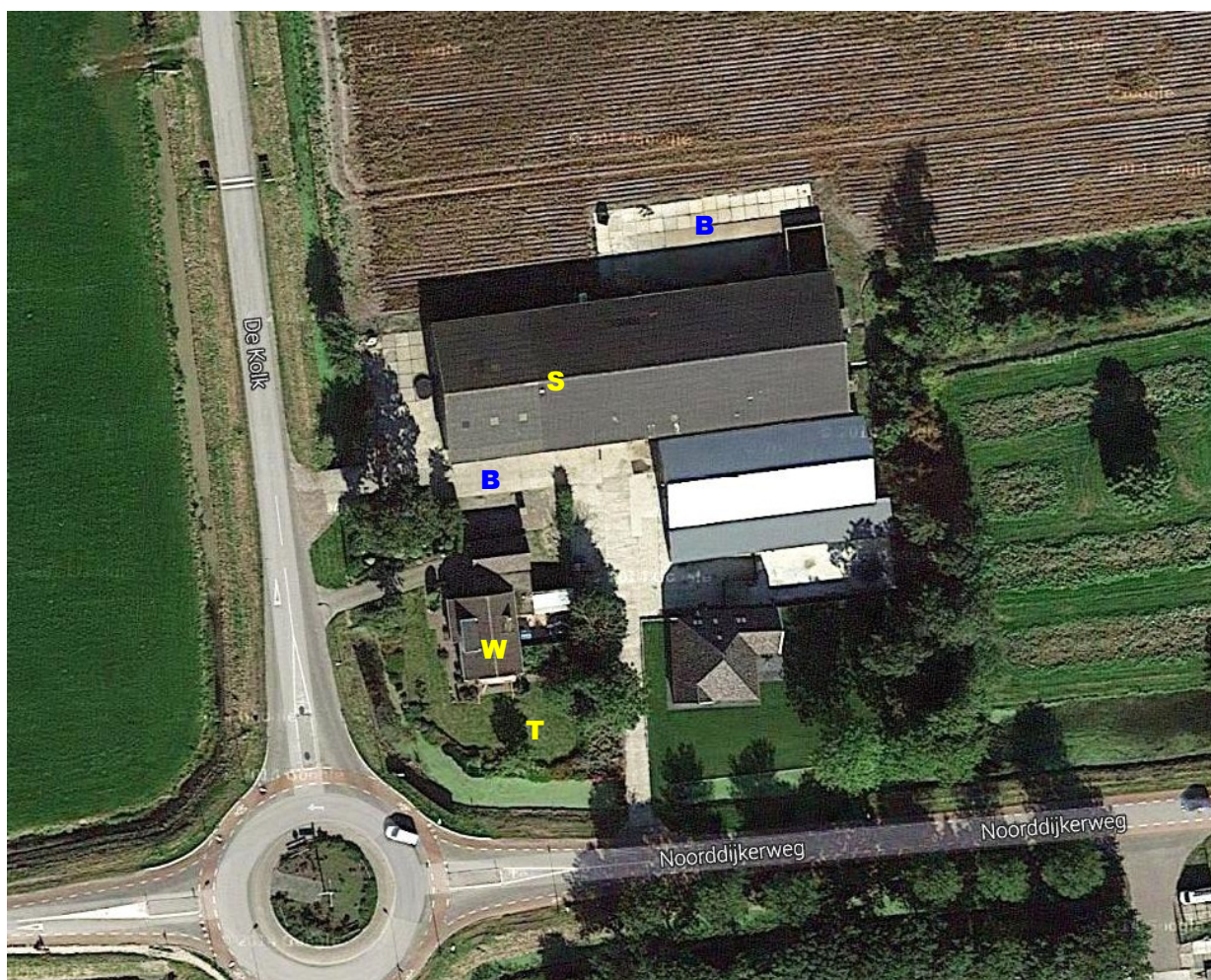
Het plangebied ligt op circa 650 meter afstand van de EHS bij Rustenburg, op 600 meter uit ecologische verbindingzones (V) en op 950 meter van weidevogelleefgebied (W). Het plangebied ligt daarmee op ruime afstand van natuurgebieden.

Met dit wijzigingsplan wordt het huidige agrarische bouwvlak omgezet naar wonen, waarbij de bouw mogelijkheden op het perceel aanzienlijk afnemen. In die zin is er sprake van een afnemende ruimtelijke ingreep.

Soortbescherming

Soortbescherming wordt geregeld in de Flora- en fauna wet. In deze wet is een aantal planten en dieren aangewezen als beschermd. Deze beschermde planten en dieren mogen niet zonder reden in hun bestaan worden aangetast. Belangrijk is het feit dat beschermde organismen ook buiten natuurgebieden voorkomen. Indien beschermde organismen in een plangebied aanwezig zijn, moet men hier rekening mee houden tijdens de ontwikkeling van het gebied.

Natuurtoets De Kolk 2 te Ursem:



Afbeelding 20. recente luchtfoto bestaande situatie (Google Maps)

De bestaande woning (W) wordt omgeven door een tuin (T). Dit blijft zo in de voorgestelde situatie. De bestaande schuur (S) is een redelijk moderne schuur met koelhuis. Deze schuur heeft geen openingen voor het binnendringen van dieren en/of vogels. Het erf van de schuur grenst aan de tuin van de woning en aan de andere zijde aan landbouwgrond. Het erf van de schuur is verhard met betonplaten (B). Daarnaast is het erf van de schuur na de bedrijfsbeëindiging opgeruimd en vrij van opslag.

De bestaande situatie biedt daarmee geen aanknopingspunten voor de vestiging van beschermde diersoorten en/of plantensoorten.

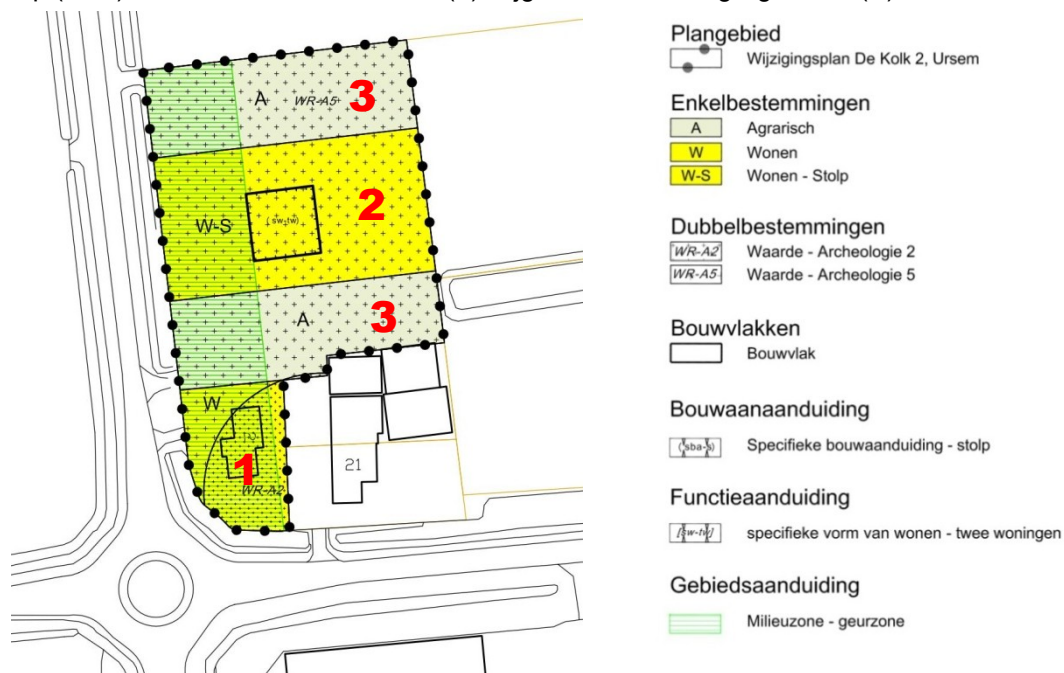
Natuur en ecologie vormen daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit wijzigingsplan.

7 Juridische opzet

Het wijzigingsplan De Kolk 2, Ursem maakt de volgende initiatieven mogelijk:

De bouw van een nieuw woonhuis in de vorm van een dubbel bewoonbare stolp + het omzetten van een bedrijfswoning in een burgerwoning + het weg bestemmen van een deel van het voormalige agrarische bouwvlak d.m.v. de bestemming Agrarisch.

Het agrarisch bouwperceel De Kolk 2 wordt hiertoe, voor het perceel van de bestaande woning (1) gewijzigd in de bestemming Wonen (W), voor het perceel van de stolp (2) in de bestemming Wonen – Stolp (W-S). De rest van het bouwvlak (3) krijgt de bestemming Agrarisch (A) zonder bouwvlak.



Afbeelding 21. Planologische vertaling structuurschets in verbeelding wijzigingsplan

De grens van het plangebied van het wijzigingsplan komt overeen met de bouwgrenzen van het voormalige agrarische bouwvlak. De bestemming Wonen voor de bestaande woning heeft overeenkomstig het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied geen bouwvlak. De dubbel bewoonbare stolp is gelegen achter de milieuzone van de rwzi. Het grondvlak van de stolp is 15 x 15 meter = 225m². Dit mag maximaal 250m² zijn. Dit wordt mogelijk gemaakt binnen een bouwvlak van 19 x 19 meter, waarbinnen de stolp met eventuele uitbouwen gebouwd dient te worden. De dubbel bestemmingen voor Waarde – Archeologie en de Gebiedsaanduiding Milieuzone – geurzone zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied. De strook met opgaande beplanting aan de noordzijde en de nieuwe sloten, zie structuurschets, worden aangelegd binnen de bestemming Wonen – Stolp > beheer en onderhoud sloten en opgaande beplanting door de bewoners van de stolp.

Toelichting op de regels van dit wijzigingsplan

Voor wat betreft de planregels zijn de begrippen plan en wijzigingsplan en de slotregel opgenomen, plus in artikel 7 van de regels voorwaardelijke bepalingen om gebruik te kunnen maken van de bestemming Wonen – Stolp. Verder wordt in de regels van dit wijzigingsplan verwezen naar de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Koggenland, waar dit wijzigingsplan deel van uitmaakt. De voorwaardelijke bepalingen betreffen de maatregelen tot landschappelijke inpassing die nodig zijn vanuit het oogpunt van ruimtelijke aanvaardbaarheid van dit wijzigingsplan.

8 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. In het openbaar gebied worden kosten gemaakt voor het aanleggen van inritten op de openbare weg. Daarnaast wordt het bestemmingsplan opgesteld op kosten van de aanvrager en wordt er een planschadeovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de aanvrager.

Verplichting exploitatieplan

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

• **Bouwplan**

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan via:

- een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij sprake moet zijn van gemeentelijke gronduitgifte;
- een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van de bouw van een woonhuis. De gemeente is daarmee verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

Kostenverhaal

Door de gemeente is een exploitatieovereenkomst opgesteld, die kostenverhaal en planschade regelt. Bij het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsplan hoeft dan geen exploitatieplan te worden vastgesteld, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in dit wijzigingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het wijzigingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg:

Van de provincie en van het waterschap zijn vooroverlegreacties ontvangen op het concept ontwerp van dit wijzigingsplan. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in het wijzigingsplan.

Sloop voormalige agrarische bebouwing

De sloop van de schuur wordt meegenomen in de exploitatie en is daarmee geborgd.

Procedure:

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 23 maart 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een mondelinge zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in bijlage 4 van deze toelichting. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van het ontwerpwijzigingsplan. Het woonperceel inclusief de stolp is 20 meter opgeschoven naar het noorden in verband met de agrarische bedrijfsvoering van het aangrenzende tuinbouwbedrijf.

Op 15 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vastgesteld. Dit vastgestelde plan wordt vervolgens nogmaals 6 weken ter inzage gelegd. Na afloop van deze beroepstermijn treedt het wijzigingsplan in werking, als er geen beroep is ingesteld. Vervolgens kunnen de noodzakelijke omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

9 Bijlagen bij de toelichting

- 1. Digitale watertoets d.d. 3 oktober 2014**
- 2. Checklist ontheffing bodemonderzoek d.d. 6 oktober 2014**
- 3. Vooroverleg**
- 4. Beantwoording Zienswijze**
- 5. Akoestisch onderzoek Kolk 2 d.d. 7 juli 2015**