

2016



Wijzigingsplan Mijzerdijk 4, Ursem



COLOFON

Titel: Wijzigingsplan Mijzerdijk 4, Ursem

Toponiem: Mijzerdijk 4 Ursem

Gemeente: Koggenland

Auteurs: mr. R.A.F. Vermeulen en mr. M.C. Nijman

In opdracht van: Bouwbedrijf Piet van der Burg BV

Versie: juli 2016, status vastgesteld.



Management & Juridische dienstverlening

© VMA Vof, Oostzaan 2016

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

1.1.1	Aanleiding en initiatief	p. 2
1.1.2	Leeswijzer	p. 3

2. Projectbeschrijving

2.1	Ligging	p. 3
2.2	Huidige situatie	p. 4
2.3	Gewenste ontwikkeling	p. 5

3. Beleidskader

3.1	Provincie	p. 7
3.2	Gemeente	p. 8
3.2.1	Bestemmingsplan	p. 8
3.2.2	Toetsing aan de voorwaarden	p. 9
3.3	Landschappelijke inpassing	p. 11

4. Omgevingsaspecten

4.1	Inleiding	p. 14
4.2	Ecologie	p. 14
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	p. 16
4.4	Water	p. 18
4.5	Milieuzonering	p. 18
4.6	Bodem	p. 19
4.7	Geluid	p. 19
4.8	Luchtkwaliteit	p. 20
4.9	Externe Veiligheid	p. 21
4.10	Kabels en leidingen	p. 21

5. Juridische planopzet

5.1	Algemeen	p. 21
-----	----------	-------

6. Uitvoerbaarheid

6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	p. 22
6.2	Economische uitvoerbaarheid	p. 22

7a. Overleg voorontwerpwijzigingsplan

p. 22

7b. Overleg ontwerp wijzigingsplan

p. 24

Bijlagen bij de Toelichting:

Bijlage 1. Advies ervenconsulent

Bijlage 2. Flora-en fauna-advies

Bijlage 3. Archeologie

Bijlage 4. Wateradvies

Bijlage 5. Bodemadvies

Bijlage 6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro (voorontwerp wijzigingsplan)

Bijlage 7. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro (voorontwerp wijzigingsplan)

Bijlage 7a. Bouwplan nieuwe woning

Bijlage 8. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro (ontwerp wijzigingsplan)

Bijlage 9. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro (ontwerp wijzigingsplan)



1. Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland', zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013.

Aan de Mijzerdijk 4 te Ursem bevindt zich een agrarisch perceel. Op dit perceel treft men een stolpboerderij en een behoorlijk grote hoeveelheid agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van schuren en loodsen. De agrarische activiteiten worden al enige tijd niet meer uitgeoefend. Het geheel maakt een rommelige en verpauperde indruk. Om ter plaatse een bruikbare en passende functie te creëren, alsmede een fysieke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bestaat het voornemen om de bedrijfsbebouwing in zijn geheel te verwijderen, de bestaande stolpboerderij te renoveren en vervolgens te splitsen in twee woningen en op de vrijkomende gronden een extra woning te bouwen.

Aan het bovenstaande wordt medewerking verleend d.m.v. de compensatieregeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Koggenland', zoals vastgesteld door de raad op 27 juni 2013. Het betreft hier een wijzigingsbevoegdheid van het college waarbij de bestemming 'Agrarisch', voor zover het gronden betreft, gelegen binnen het bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Wonen-Stolp' met de aanduiding sw-tw en de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de nieuw te bouwen woning.

Vorenstaande ter compensatie van het verwijderen van voormalige bedrijfsbebouwing met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 1.000 m².

1.2 Leeswijzer

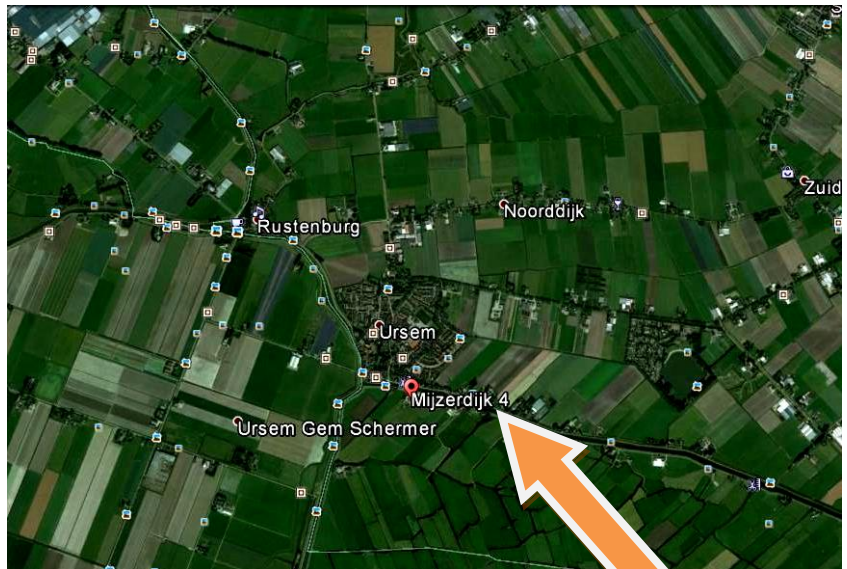
In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het project opgenomen. Hierin wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven en wordt de gewenste ontwikkeling uiteengezet. In hoofdstuk 3 volgt het beleidskader en in hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 betreft een toelichting op het juridische systeem. Hoofdstuk 6 behelst de economische en maatschappelijke haalbaarheid.

2. Projectbeschrijving

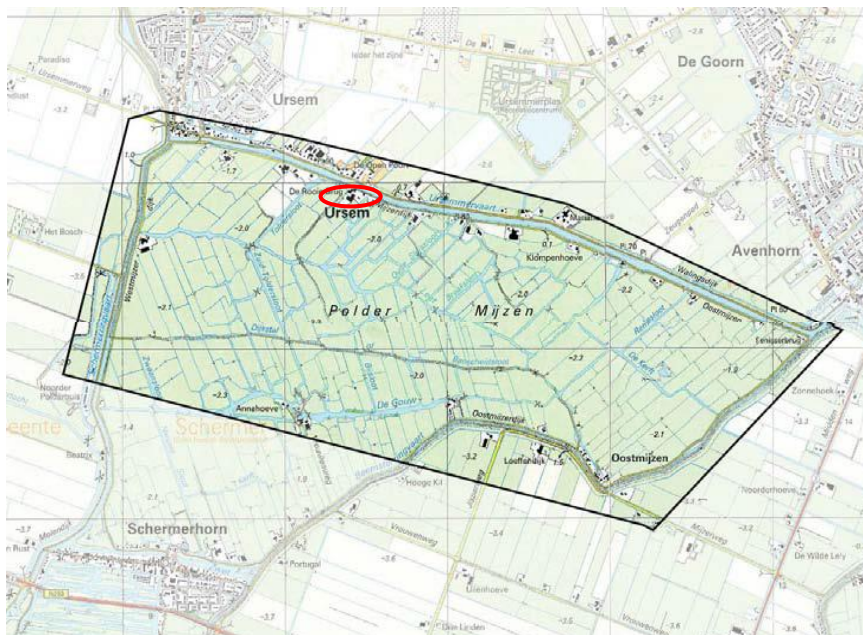
2.1 Ligging

Het plangebied aan de Mijzerdijk maakt deel uit van de gemeente Koggenland. Het ligt feitelijk net ten zuiden van de kern van Ursem, in de Polder Mijzen aan de Ursemmervaart. De polder Mijzen is een veenontginning en ligt op circa 2 meter onder NAP. Het gebied onderscheidt zich door haar grote openheid, ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarde. De omgeving rond het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarisch gebied. De verkaveling is onregelmatig en opstrekkend van structuur. De bebouwingsstructuur is gekoppeld aan enkele erven. Er is weinig bebouwing.

Aan de rand van de polder ligt op de ringvaartdijk de ontsluitingsstructuur. Daarnaast liggen enkele paden langs de kavelgrenzen.



3



2.2 Huidige situatie

Op het perceel aan de Mijzerdijk 4, met een oppervlakte van ca. 11.000 m² bevindt zich aan de voorzijde een stolpboerderij. Deze stolpboerderij maakte onderdeel uit van het agrarisch bedrijf dat inmiddels is beëindigd. Ten oosten van de stolp treft men een boomgaard aan. Het gaat om een waardevol landschapselement en moet als zodanig worden behouden. Ten zuid-oosten van de stolp, achter de boomgaard staat een drietal geclusterde bedrijfsgebouwen en een silo. Deze zullen worden gesloopt. Dit geldt ook voor de grote oppervlakte aan verharding. Het perceel is grotendeels omringd door sloten die door enkele dammen worden onderbroken. Direct naast het plangebied staat op nummer 5 een reguliere woning. Langs de Mijzerdijk hebben de meeste percelen een bestemming 'Agrarisch' of een bestemming 'Wonen'. De huidige structuur rondom de planlocatie kenmerkt zich door een open en weids karakter.

huidige situatie

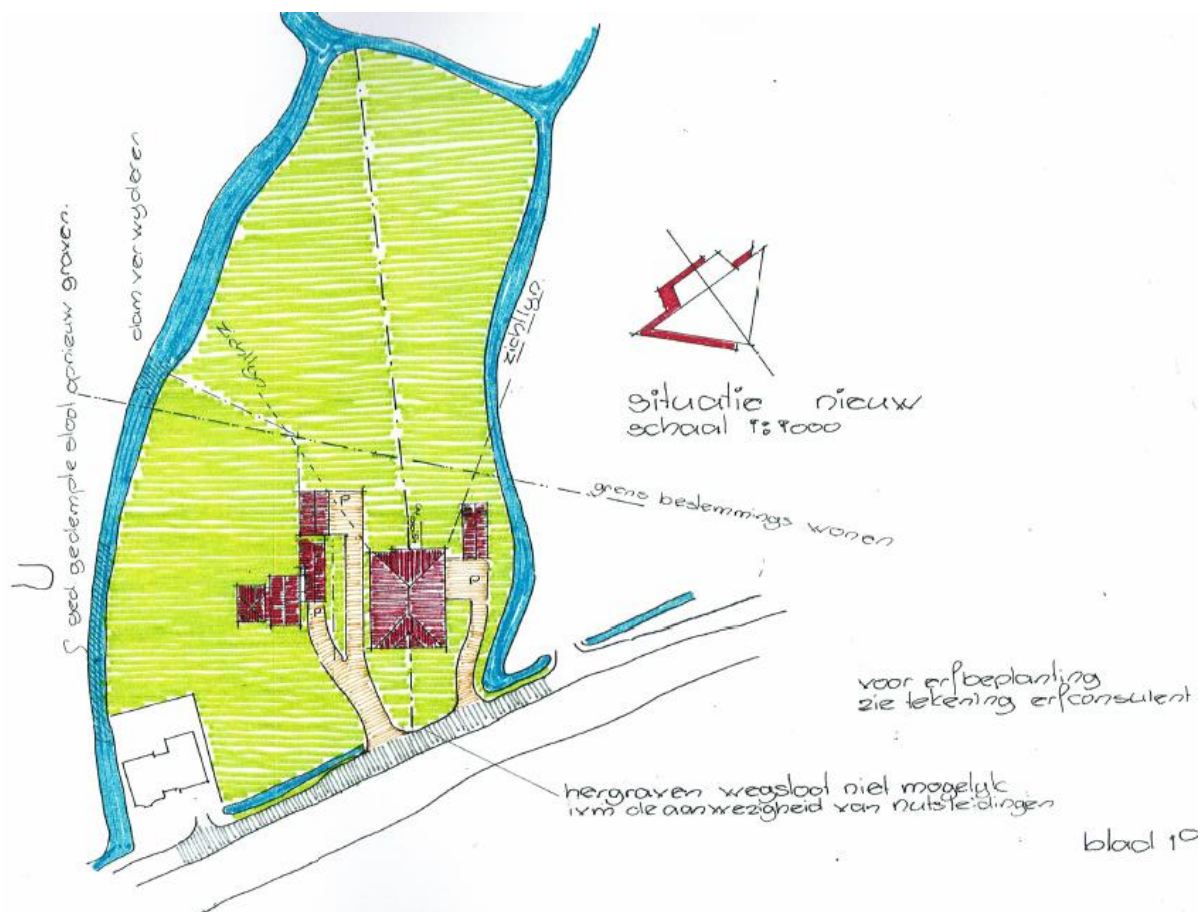


2.3 Gewenste ontwikkeling

Zoals eerder vermeld, worden de agrarische activiteiten in de vorm van een melkveehouderij niet meer uitgeoefend. Het totale plangebied maakt een rommelige indruk. Om ter plaatse een fysieke en ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren, alsmede een zinvol en passend gebruik, wil men de bestaande stolp renoveren en splitsen in twee woningen. Tegelijkertijd wordt de bedrijfsbebouwing volledig gesloopt en worden de verhardingen verwijderd. Ter compensatie van de sloop van meer dan 1.000 m² aan storende bebouwing wil men op een gedeelte van de vrijkomende gronden een nieuwe woning met een bijbehorend bouwwerk realiseren.

Kort samengevat gaat het om het volgende:

- De agrarische bedrijfswoning c.q. de stolpboerderij wordt gesplitst in twee reguliere woningen;
- De bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- De verharding wordt verwijderd;
- Eén woning wordt toegevoegd;
- De zogeheten compensatiewoning krijgt de bestemming 'Wonen';
- De stolpboerderij krijgt de bestemming 'Wonen - Stolp' met aanduiding sw-tw , (specifieke vorm van wonen – twee woningen).
- Het zuidelijk deel van het bouwperceel dat niet bij de woonbestemmingen wordt betrokken, wordt als 'Agrarisch' zonder bouwvlak bestemd om te voorkomen dat de woonpercelen te groot worden.



6

Een impressie van de nieuwe situatie en de nieuwe woning door Bert van Langen, Architectenburo Cornelis de Jong bna



3. Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat van invloed is op het voorliggende wijzigingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is het rijksbeleid hier niet opgenomen. Er wordt alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.1 Provincie

De provinciale belangen zijn vastgelegd in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en verankerd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (hierna PRV).

In juni 2010 werd de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Deze is sindsdien drie keer gewijzigd. Bij de laatste wijziging van 3 februari 2014 is ook de naam van de PRVS veranderd in Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze benaming sluit beter aan bij overige provinciale verordeningen en door de term Structuurvisie te laten vervallen is verduidelijkt dat de verordening een zelfstandig en bindend document is, in tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

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

In dit kader spelen een rol de artikelen 15 PRV over ruimtelijke kwaliteit en artikel 25 PRV handelend over de bescherming van het weidevogelleefgebied.

Bij de onderhavige herontwikkeling is daarom speciale aandacht gegeven aan respectievelijk cultuurhistorie, landschappelijke inpassing en inrichting en aansluiting op de omgeving.

7

Vorenstaande is in het bijzonder uitgewerkt in het advies van de ervenconsulent van 'Landschap Noord-Holland' (bijlage 1.). De voorziene ontwikkeling doet recht aan de voor het gebied geldende ruimtelijke kwaliteiten. Duidelijk wordt, dat met het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 15 PRV op alle fronten toeneemt en er bij uitstek sprake is van behoud dan wel versterking van het open landschap.

Eén en ander wordt uitgebreid beschreven in paragraaf 3.3 dat specifiek handelt over de landschappelijke inpassing.

Voor wat betreft het gebruik van de gronden, gaat het in casu over een nieuw gebruik van een voormalig agrarisch bouwperceel. De bestemming 'Agrarisch', voor zover het gronden betreft gelegen binnen het bouwvlak, wordt gewijzigd in een tweetal bestemmingen 'Wonen-Stolp' met aanduiding sw-tw en 'Wonen'. De burgerwoningen zullen de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet beperken. In de naaste omgeving liggen vooral woningen. De aanwezige bedrijven liggen op voldoende afstand.

Een ander aspect dat ter plaatse een rol speelt, betreft het feit dat het plangebied grenst aan weidevogelleefgebied. De PRV schetst het belang van het behoud van weidevogelleefgebieden. In principe mogen er geen bouwactiviteiten plaatsvinden in de open gebieden die de weidevogelpopulaties negatief kunnen beïnvloeden. Met dit wijzigingsplan en de voorziene ontwikkeling zal de hoeveelheid bebouwing en verharding grenzend aan het weidevogelleefgebied afnemen. De omgevingscondities voor de weidevogel zullen zeker niet verslechteren.

Tot slot heeft de provincie een aantal aardkundig waardevolle gebieden aangewezen. Dit zijn enerzijds aardkundige monumenten, die via de provinciale milieuverordening beschermd zijn. Anderzijds zijn dit aardkundig waardevolle gebieden, die niet als aardkundig monument zijn aangewezen, maar wel een aardkundige waarde hebben. In het plangebied kwam één aardkundig monument voor, namelijk de polder Mijzen, maar de aanwijzing als aardkundig monument is ingetrokken. Omdat het gebied nog steeds aardkundig waardevol is, blijft de bescherming op het gebied gehandhaafd en mogen er geen handelingen worden verricht die de geologische, geomorfologische of bodemkundige kwaliteit kunnen aantasten.

Het bovenstaande in ogenschouw genomen, luidt de conclusie dat het wijzigingsplan en de voorziene ontwikkeling de landschappelijke kwaliteit niet aantast en past binnen de provinciale ruimtelijke visie en ambitie voor het landelijk gebied.

3.2 Gemeente

3.2.1 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Koggenland". Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Koggenland. In het bestemmingsplan hebben de betreffende percelen de bestemmingen 'Agrarisch' ex artikel 3, 'Waarde- Aardkundig' ex artikel 42, 'Waarde-Archeologie 3 ex artikel 45 en een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-dijken. De bestaande stolp heeft de specifieke bouwaanduiding stolp.



fragment van het geldende bestemmingsplan

Artikel 3.7.8 van het bestemmingsplan bevat een compensatieregeling. Deze regeling biedt het college de bevoegdheid om middels een wijzigingsplan ter compensatie van het verwijderen van tenminste 1.000 m² voormalige bedrijfsbebouwing, de bouw van een nieuwe woning, naast de bestaande woning, mogelijk te maken. Hierbij krijgen zowel de bestaande als nieuwe woning een woonbestemming.

De zogeheten wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

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', ('Wonen-Stolp') ten behoeve van de bouw van een woonhuis (stolp) 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.*

9

3.2.2 Toetsing aan de voorwaarden

Bij toepassing van de compensatieregeling dan wel wijzigingsbevoegdheid van artikel 3.7.8 moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voorwaarden zijn hard.

Zo moet er sprake zijn van sanering van een structurele oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Er is daarom een minimum te slopen oppervlakte van 1.000 m² opgenomen. Met de wijzigingsbevoegdheid kan maximaal één woning toegestaan worden. De breedte van beide resterende percelen moet minimaal 20 meter zijn om het ontstaan van te kleine percelen te voorkomen. Een 2^e woning achter het bestaande lint is niet gewenst. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid wordt getoetst aan de uitgangspunten van het Beeldkwaliteitplan.

- De eerste voorwaarde stelt dat het moet gaan om één nieuw woonhuis/stolp naast een bestaande bedrijfswoning. Hieraan wordt voldaan.
- Bouwen in de tweede lijn achter de bestaande lintstructuur is niet toegestaan. De oude stolp en de nieuwe woning vormen de twee nieuwe hoofdgebouwen en staan aan de voorzijde van het perceel, waarbij echter dient te worden opgemerkt dat de nieuwe woning achter de boomgaard is geprojecteerd.
- De woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt omgezet in een reguliere woning. Voor erfbebouwing is het reguliere beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen in het buitengebied van toepassing. Dit is maximaal 250 m² per woonperceel.

- Regels van de woonbestemming zijn van toepassing. De regels zijn overgenomen.
- Ook moet tenminste 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing worden verwijderd. Hieraan wordt eveneens voldaan.
- Het bouwvlak dient verwijderd te worden. Het deel dat niet bebouwd wordt, is bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.
- De breedte van de beide percelen moet in ieder geval 20 m zijn. Dit is het geval.
- De wijziging van het bestemmingsplan kan alleen plaatsvinden wanneer sprake is van een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied. In de volgende paragraaf over landschappelijke inpassing wordt één en ander nader beschreven.
- Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven. In de naaste omgeving liggen vooral woningen. De aanwezige bedrijven liggen op voldoende afstand. Van belemmering in de bedrijfsvoering is geen sprake.
- De geluidsbelasting mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde. De woningen komen in 0-48 dB(A)- gebied te liggen.

Hieronder is met oranje omcirkeld de te verwijderen bedrijfsbebouwing.



• 3.3 Landschappelijke inpassing

De wijziging van het bestemmingsplan kan alleen plaatsvinden wanneer sprake is van een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig het Beeldkwaliteitplan Landelijk Gebied (hierna BLG) als vastgesteld in november 2012. Voor de Mijzerdijk zijn daarin van belang de paragrafen 2.4 'ligging in de polder Mijzen', 2.7.1 'agrarisch bebouwingslinten' en hoofdstuk 3 betreffende de erfinrichting.

In het algemeen is de doelstelling van het BLG dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten op de bestaande structurelementen of dat compenserende maatregelen plaatsvinden die de structuur van het gebied versterken. Daarnaast wordt aangegeven dat er in dit gebied kwaliteitseisen gesteld worden aan de landschappelijke inpassing bij functiewijziging van boerenerven.

De polder Mijzen behoort tot de veenontginningen. Deze polder ligt ten zuiden van de Westfriesse Omringdijk en vormt de noordrand van een groot achterliggend veenweidegebied. De polder Mijzen onderscheidt zich door zijn ecologische, cultuurhistorisch en landschappelijke waarde.

De planlocatie kenmerkt zich door het feit dat de polder circa 2 meter onder NAP ligt. Karakteristiek zijn ook de grote openheid en weidsheid, de ringvaarten als de Ursemmervaart en uiteraard de Mijzerdijk. Het is een vaarpolder, met grillige percelen en brede watergangen, de verkaveling is onregelmatig en opstrekkend van structuur.

Er is weinig bebouwing en de bebouwingsstructuur die er is, is gekoppeld aan enkele erven met kleinschalige bebouwing aan de randen van de polder.

Het lint bevat een open bebouwingspatroon voornamelijk opgebouwd uit woningen en agrarische bebouwing. Tussen de losse erven, of een schakeling van enkele erven door, zijn doorzichten naar het achterliggende landschap aanwezig.

Aan weerszijden van de planlocatie is het zicht vrij, zij het dat direct naast de planlocatie op Mijzerdijk 5 een woning staat. De hoofdgebouwen in de omgeving bestaan uit stolpen en woonhuizen met veelal zadeldaken. Langs dit deel van de Mijzerdijk zijn de kappen voornamelijk dwars, maar ook treft men parallel aan de dijk georiënteerde kappen. De bijgebouwen zijn normaliter achter de hoofdgebouwen gelegen.

Om er voor te zorgen dat de gewenste ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse en dat wordt voldaan aan het Beeldkwaliteitplan is advies gevraagd aan de ervenconsulenten van Landschap Noord-Holland (LNH) en WZNH (adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit). Het advies heeft geleid tot een programma van eisen op hoofdlijnen dat als leidraad heeft gefungeerd voor de nieuwbouw en de veranderingen op het erf. Het volledige rapport is als **bijlage 1** toegevoegd.

Bij het ontwerp is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de kernwaarden van het erf in de Polder Mijzen, zoals hieronder omschreven:

- 1. Ligging van het erf aan de dijk en in de verkaveling. Erf onregelmatig van vorm.*
- 2. Begrenzing van het erf met sloten rondom.*
- 3. Plaatsing woning voor op het erf en de bijgebouwen daar achter of schuin daar achter.*

4. *Gebouwen evenwijdig aan de verkaveling, schuin t.o.v. de dijk.*
5. *Representatief groen ingericht voorerf.*
6. *Doorzichtlijn over het erf(pad) naar het land achter het erf.*
7. *Bomenrij rondom de stolp of langs voor- en zij-erfranden. Achtererfrand onbeplant.*
8. *Laanbomen langs het erfpad.*
9. *Streekeigen erfbeplanting.*

Ligging aan de dijk en in de verkaveling, ervvorm

Het erf heeft zijn oorspronkelijke breedte behouden. Het agrarische bouwvlak is in het verleden naar achteren uitgebreid, waardoor het erf veel langer is geworden. De plannen van de toekomstige eigenaren houden de nieuwbouw op korte afstand van de Mijzerdijk en binnen de oorspronkelijke erfgrenzen. Hiermee herstellen ze de oorspronkelijke ervvorm.

Erfbegrenzing met erfsloten

Erven in het veenweidegebied van Polder Mijzen zijn van oudsher aan vier zijden door sloten begrensd. Het erf van Mijzerdijk 4 was tot circa 1960 aan vier zijden door sloten begrensd. De aanwezige sloten worden behouden en de kavelsloot langs het oostelijke perceelgrens zal worden hersteld. De wegsloot tussen de voortuin van de stolp en de Mijzerdijk kan niet worden hersteld vanwege nutsleidingen. Het advies om een tweede erfontsluiting te creëren wordt opgevolgd.

12

Plaatsing woning voorop het erf en bijgebouwen daar achter

Van oudsher is het boeren erf ingedeeld in een voor- en achtererf. De boerderij of woning staat voor op het erf, met de bijgebouwen daarachter en soms ernaast, maar in ieder geval ruim achter de voorgevel-rooilijn. Het plan voor de schaalverkleining van Mijzerdijk 4 respecteert de stolp als blikvanger van het erf. De nieuwbouwwoning is ondergeschikt aan de stolp qua ligging, formaat en vormgeving. De nieuwe woning ligt ten noordwesten van de bestaande stolp en achter de beeldbepalende boomgaard.

Gebouwen evenwijdig aan de verkaveling, schuin ten opzichte van de dijk

Het advies is om alle gebouwen op het erf evenwijdig aan de verkaveling te plaatsen. Om deze situatie te realiseren is het nieuw te bouwen woonhuis dicht naar de Mijzerdijk geplaatst zodat de positionering van de twee bijgebouwen/garages van de oostelijke percelen in één lijn evenwijdig aan de stolp en de verkaveling is. Hiermee is de kernwaarde 'doorzicht over het erfpad naar het achterland' ook hersteld.

Representatief groen ingericht voorerf

Het voorerf is van oudsher groen, sober en uitnodigend ingericht met gras en bomen. Voor de stolp-boerderij staan leilinden. Het advies is het erfpad niet door de voortuin van de stolp te leiden. Een tweede dam wordt ten westen van de stolp geplaatst en het voorerf wordt conform het advies met streekeigen beplanting ingericht.

Bomenrij rondom de stomp of langs de voor- en zijerfranden. Achtererfrand open en onbeplant

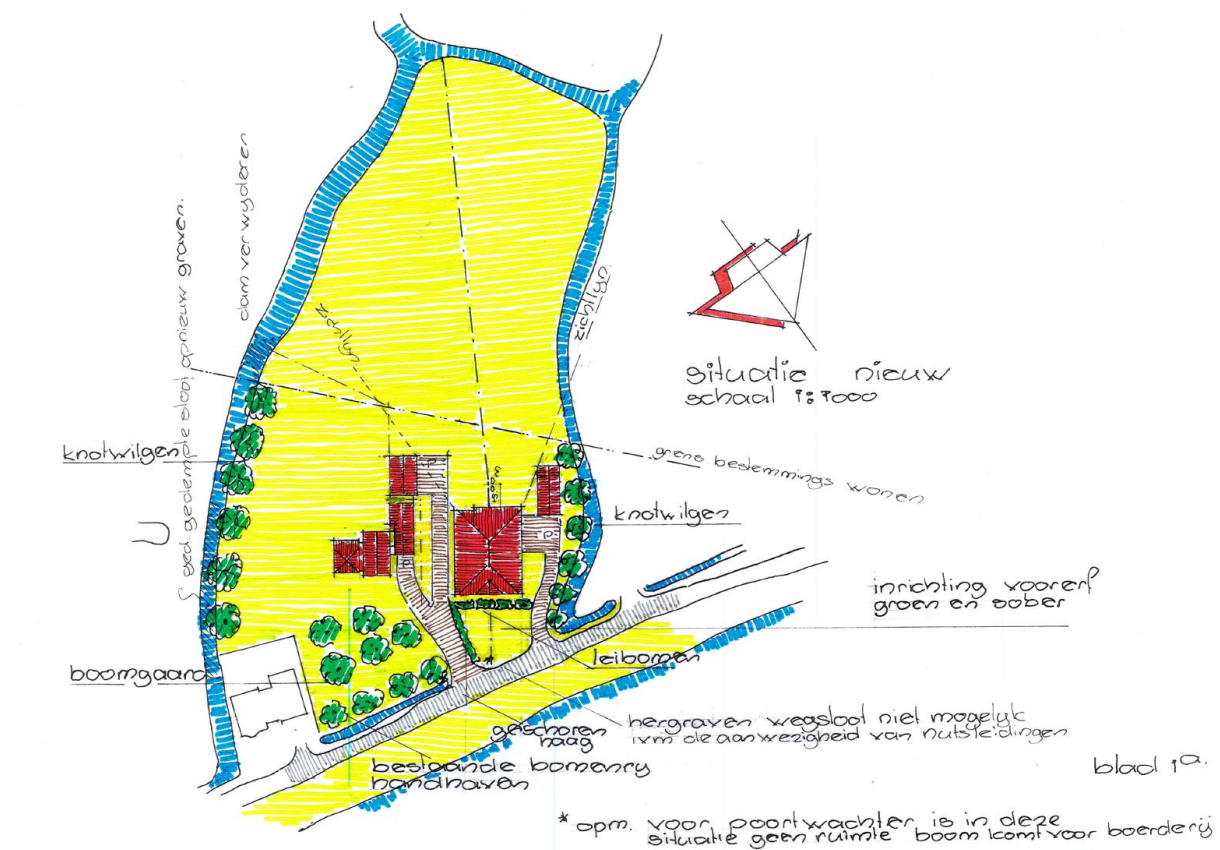
Karakteristiek voor erven in de Mijzerpolder zijn de bomenrijen rondom de stomp. De bomen stonden vroeger heel dicht bij voor- en zijgevels van de boerderij en functioneerden waarschijnlijk om bliksem af te leiden.

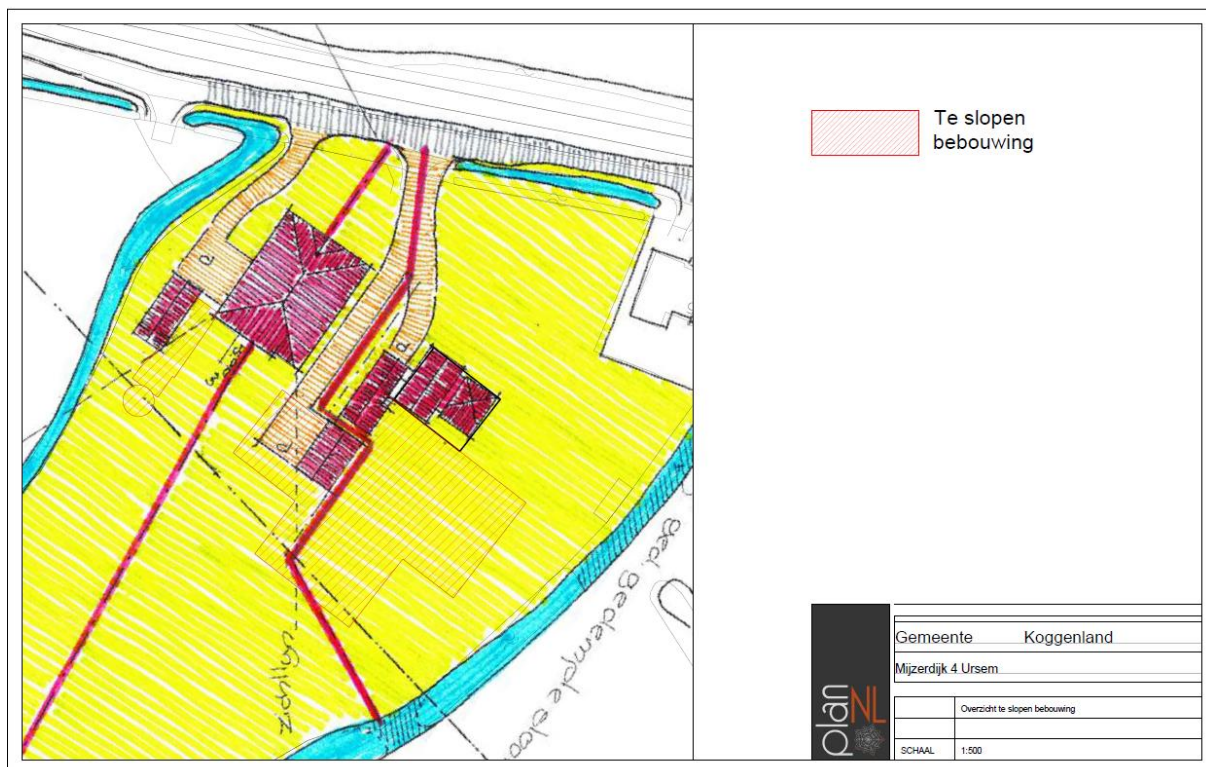
Groen erfranden en houtige beplanting rondom de bebouwing zijn kernwaarden. Er is een voorwaarde. Hoge beplanting op het achtererfrand is ongewenst omdat roofvogels deze bomen gebruiken om de weidevogelnesten op te sporen en leeg te roven. Gelet op het bovenstaande zal de bestaande bomenrij langs de wegsloot worden behouden, de voortuin van de stomp blijft open, de westelijke zijerfrand wordt beplant met bomen tot de bestaande rij essen en de oostelijke zijerfrand wordt beplant met knotbomen.

Halfhoogstamfruitboomgaard

Op het zijerf van de stomp staat het restant van de oude halfhoogstamfruitboomgaard. De boomgaard is beeldbepalend voor de uitstraling van het erf. Om dit voor het landschap zeer belangrijke element voor de toekomst te behouden zal de boomgaard worden hersteld.

Gelet op het bovenstaande is er sprake van een goede landschappelijke inpassing en wordt een duurzame en positieve bijdrage geleverd aan een verbetering van het woon-leef- en ruimtelijk milieu ter plaatse.





4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit wijzigingsplan. Het uitgangspunt is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4.2. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Hieronder volgt een beschrijving.

Gebiedsbescherming

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

De planlocatie ligt in de polder ten zuiden van Ursem. Ten noorden en ten westen van de planlocatie ligt de Ursemmervaart. De planlocatie ligt in een gebied dat is aangewezen als weidevogelleefgebied. 2,7 kilometer ten zuiden van de planlocatie ligt natura 2000 gebied Eilandspolder. 8,1 kilometer ten oosten van de planlocatie ligt natura 2000 gebied Markermeer en IJmeer. Gebieden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland liggen 1 kilometer ten zuiden van de planlocatie.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde natuurgebieden, zijn er geen significante invloeden op deze natuurgebieden te verwachten. Gebiedsbescherming is geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Soortenbescherming

De soortbescherming is uitgewerkt in de Flora- en faunawet. Het beschermt een aantal zeldzame of kwetsbare planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet is overal in Nederland van toepassing, ongeacht het type of de omvang van de werkzaamheden of activiteiten.

Er worden in de Flora- en faunawet drie verschillende beschermingsniveaus gehanteerd: een lichte, een matige en een zware bescherming. Voor soorten met een lichte bescherming geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Bij matig en zwaar beschermde soorten zijn mitigerende maatregelen van toepassing als effecten van de gewenste ontwikkeling niet uitgesloten kunnen worden. Dit betekent dat ontwerp, planning en/of uitvoering van een project afgestemd moeten worden op de beschermde soorten, zodanig dat de functionaliteit van de verblijfplaats van deze soorten behouden blijft. Een ontheffingsprocedure treedt in werking als mitigatie niet mogelijk is.

Een beoordeling op het moment dat de bouwactiviteiten daadwerkelijk aan de orde zijn, geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Desalniettemin heeft er een onderzoek plaatsgevonden in het kader van de Flora- en faunawet. Het volledige rapport is als **bijlage 2** toegevoegd.

Tijdens het veldbezoek van Els & Linde B.V. op 14 september 2015, is onderzocht of er in potentie beschermde planten en dieren aanwezig zijn binnen de planlocatie. Daarvoor is gezocht naar sporen en andere aanwijzingen van planten en dieren. Op basis van de aanwezige herkenbare begroeiing en het habitat, is beoordeeld of er leefgebieden aanwezig kunnen zijn voor beschermde soorten. Aanvullend is een bureaustudie uitgevoerd naar onder andere de verspreiding van potentieel aanwezige planten en dieren.

De conclusies van het onderzoek luiden als volgt: tijdens het ecologisch onderzoek zijn binnen de planlocatie geen beschermde planten aangetroffen. Beschermde planten worden binnen de grenzen van het plangebied niet verwacht.

Vleermuizen zijn de belangrijkste groep strikt beschermde dieren die verwacht kunnen worden. Vleermuizen kunnen schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen en kunnen hierdoor een belemmering zijn. De bebouwing binnen de planlocatie is daarom nauwkeurig onderzocht op het voorkomen van geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Tijdens het ecologisch onderzoek zijn in de bebouwing geen geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen.

In de stallen en in de schuur zijn nesten aangetroffen van de boerenzwaluw. De boeren zwaluw is geen vogel met een vaste verblijfplaats en wordt niet jaarrond beschermd. Tijdens de broedperiode, welke loopt van half april tot half augustus, zijn alle vogels beschermd, zo ook de boerenzwaluw. Daarom wordt geadviseerd de werkzaamheden buiten de broedperiode om te starten. Dit advies zal worden overgenomen.

In de omgeving komt de rugstreeppad (*Bufo calamita*) voor. De rugstreeppad overwinterd onder de grond of onder stapels stenen of hout. Door verzakking van veen is onder de koeienstallen een geschikte overwinteringsplaats ontstaan voor de rugstreeppad en aangezien de rugstreeppad in de omgeving voorkomt is de kans vrij groot dat de rugstreeppad zal overwinteren onder de stal. Het slopen van de stal zal derhalve plaatsvinden buiten de winterperiode.

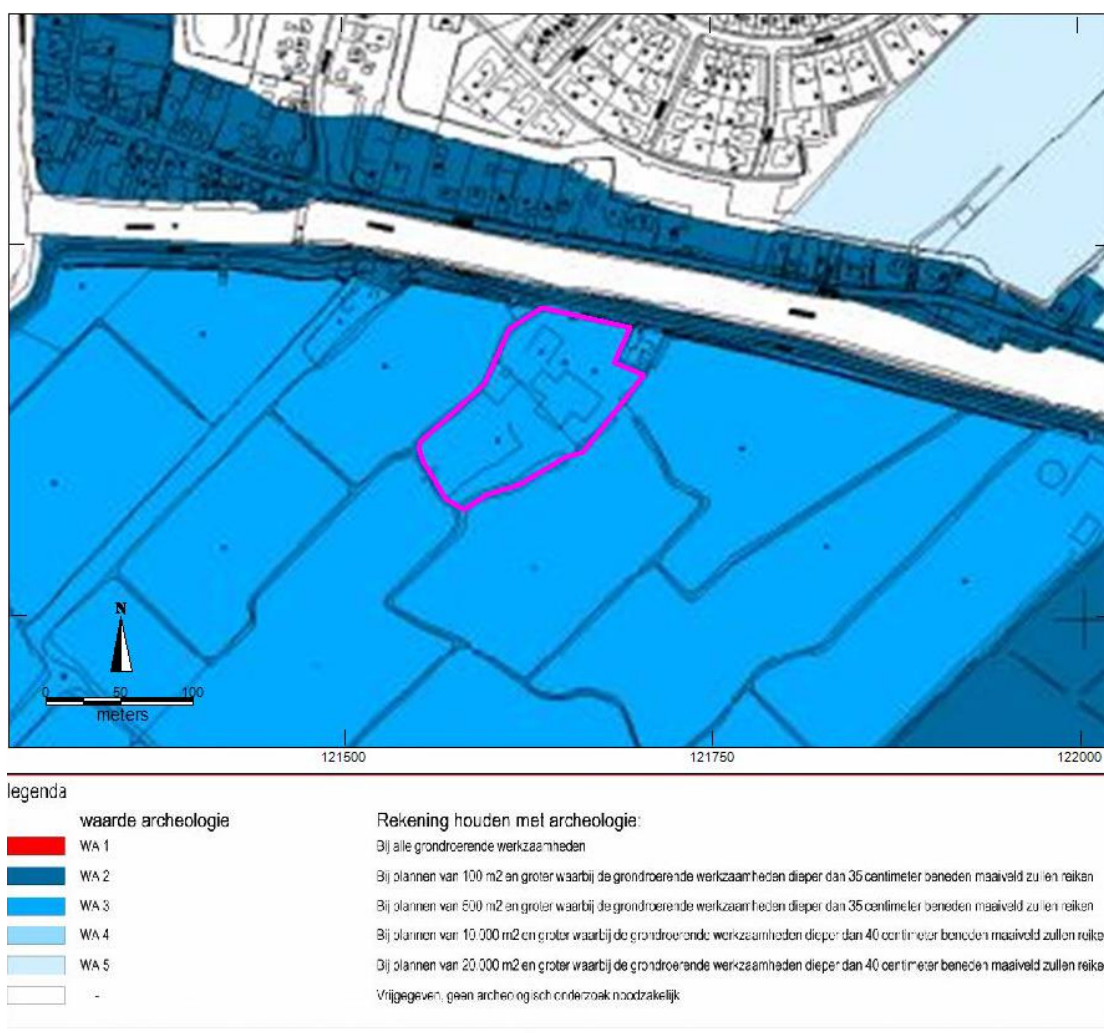
Gelet op het bovenstaande, is er geen afdoend onderzoek nodig en er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet nodig. Een verklaring van geen bedenkingen hoeft niet te worden gevraagd en er is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet nodig of een afwijking van de ruimtelijke verordening Noord-Holland.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in de projectgebieden. Door Archeologie Westfriesland, een samenwerkingsverband van verschillende Westfriesse 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. Een aantal gebieden zijn vrijgegeven van archeologisch onderzoek. Dit betreft de droogmakerijen Wogmeer en Baarsdorpermeer.

Ook gebieden die reeds onderzocht zijn, worden niet meer beschermd. Op de kaart hieronder is te zien dat het plangebied valt onder Waarde-Archeologie 3. Het gemeentelijke archeologische beleid ter plaatse is dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm-mv een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd, waarbij rekening dient te worden gehouden met archeologisch resten in de bodem. Om inzicht te krijgen in de archeologische verwachting is in eerste aanleg een bureauonderzoek opgesteld. Het bureauonderzoek is in september 2015 door ArGeoBoor uitgevoerd.



De conclusies van het onderzoek luiden als volgt: in het plangebied bestaat een kans op het aantreffen van resten in de top van het veen vanaf de late ijzertijd, maar met name vanaf de volle middeleeuwen. De top van het veen wordt afgedekt door een opgebrachte laag van tenminste 0,7 meter dik. Onder het veen kunnen archeologische resten aanwezig zijn in de top van het Laagpakket van Wormer. De kans om daadwerkelijk archeologische resten op dit niveau aan te treffen wordt laag geacht. De voorziene werkzaamheden vinden plaats binnen een bestaande boerderij. Hierbij worden geen grondwerkzaamheden verwacht die de top van het veen zullen roeren.

Ook bij de bouw van de woning ter plaatse van de te slopen stallen worden geen 'nieuwe' bodemverstoringen in de top van het veen verwacht. De bouwwerkzaamheden zullen niet dieper de grond roeren dan de bestaande kelders. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Mochten er in de toekomst wel werkzaamheden voorzien zijn waarbij de top van het veen geroerd wordt, dan dient alsnog rekening te worden gehouden met archeologisch onderzoek. Het gehele bureauonderzoek is als **bijlage 3**. toegevoegd.

4.4 Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Via de Digitale Watertoets (<http://www.dewatertoets.nl/>) is op 9-11- 2015 aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het voorliggende plan. De toets en reactie zijn als **bijlage 4**. toegevoegd.

In de huidige situatie is er reeds bebouwing en verharding in het projectgebied aanwezig. Er is sprake van afname van verhard oppervlak. Wat betreft riolering wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van een gescheiden stelsel. Het hemelwater zal gescheiden worden afgevoerd. Bij de bouw zal zo min mogelijk gebruik gemaakt worden van uitlopende bouwmaterialen, zoals zink.

Het vorenstaande betekent een beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding. Standaard maatregelen zijn voldoende. De waterhuishouding en/of de afvalwaterketen vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit plan c.q. de ontwikkeling van het project.

Wel raakt het plangebied de zone van de regionale waterkering., als gevolg waarvan de normale procedure zal moeten worden doorlopen. Vooroverleg met het HHNK heeft plaatsgevonden. Het advies van het HHNK luidt als volgt:

Het plangebied is gelegen in peilgebied 4520-01 in de polder Mijzenpolder. Ter plaatse geldt een streefpeil van NAP -2,45 meter. De te ontwikkelen locatie heeft momenteel een gemiddelde maaiveldhoogte van NAP -1,50 meter. Bij extreme neerslagsituaties kan het waterpeil in het omliggende water flink stijgen. Wij adviseren u daarom niet lager dan NAP -1,25 meter te bouwen, om toekomstige problemen vanuit grond- en oppervlaktewater te voorkomen. Het plangebied is tevens gelegen binnen de invloedszone van een waterkering, te weten de Polder De Mijzen wat een regionale waterkering is. Binnen deze zone gelden beperkingen ten aanzien van de bouw mogelijkheden. De bebouwing komt niet dichtbij ten opzichte van de oorspronkelijke situatie en realisatie op deze locatie is daarom ook mogelijk. Wel is voor werkzaamheden nabij de dijk een watervergunning benodigd en kunnen voorwaarden worden gesteld voor de uitvoering. Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. In het landelijk gebied is het echter veelal niet doelmatig om een rioolstelsel aan te leggen en wordt het rioolwater vaak middels een IBA (ook wel septictank) plaatselijk gezuiverd en geloosd op het oppervlaktewater. Bij de huidige boerderij zal waarschijnlijk al een dergelijke voorziening aanwezig zijn. Het is goed om samen met de gemeente te kijken of de huidige voorziening nog wel toereikend is voor het afvalwater van meerdere woningen. Het bovenstaande advies zal worden opgevolgd.

4.5 Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een wijzigingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het plangebied ligt aan de Mijzerdijk, net buiten de kern van Ursem. In de directe omgeving komen vooral woonbestemmingen voor. De dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijven zijn op een afstand van meer dan 150 meter gelegen. Door deze ruime afstand worden zij niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Door dit wijzigingsplan ontstaat er geen milieuhinder voor de omgeving. De nieuwbouw past in de omgeving met hoofdzakelijk woningen. De bedrijven in de omgeving zullen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

In de omgeving van het plangebied, echter op relatief grote afstand, zijn dus weliswaar enkele bedrijven gevestigd, maar dit zijn geen bedrijven die hinder veroorzaken vanwege geur, stof, licht, geluid of gevaar. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

In het plangebied is sprake van een verantwoorde milieusituatie.

4.6 Bodem

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

In september en oktober 2015 heeft de Antea Group een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport treft u als [bijlage 5](#). aan.

Het doel van het verkennend bodemonderzoek, inhoudende veldwaarnemingen en analyseresultaten, is het vaststellen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De onderzoeksresultaten van de onderzochte parameters van zowel grond als grondwater geven slechts licht verhoogde gehalten van enkele onderzochte stoffen aan. Er is geen aanleiding voor aanvullend onderzoek en er is geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

4.7 Geluid

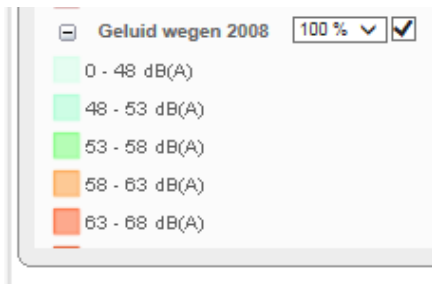
In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Geluidhinder kan in dit geval veroorzaakt worden door wegverkeerslawaai en bedrijvigheid. In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg in principe een geluidszone heeft, behalve:

- Wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt

In het plangebied van dit wijzigingsplan is geen hinder van wegverkeerslawaai te verwachten.

Volgens de geluidskaart van de gemeente Koggenland liggen de toekomstige woning en de huidige stolpboerderij in het gebied waarvoor een geluidsbelasting tussen 0-48 dB (A) geldt. Geluidhinder is dan ook geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Zie de kaart hiernaast.



Bron: geluidskaart Koggenland



4.8 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft het aspect luchtkwaliteit. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' doen verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit.

Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het project hoeft dan niet te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Een project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor woningbouwlocaties van minder dan 500 nieuwe woningen, waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Met dit wijzigingsplan wordt de realisatie van een extra woning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, er is dus geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk.

Overigens is er in 2009 reeds 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. Er zijn vanuit dit aspect dan ook geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

4.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe gevaarzettende functies mogelijk. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor het wijzigingsplan.

21

4.10 Kabels en leidingen

Zowel in het vigerende bestemmingsplan als op de Risicokaart Noord-Holland staan voor het plangebied en de directe omgeving daarvan geen kabels en leidingen aangegeven, waar dit wijzigingsplan rekening mee dient te houden. De hoofdkabels en huisaansluitingen dienen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden door middel van een KLIC-melding te worden geïnterviewd.

5. Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan wijzigt alleen de ruimtelijke verbeelding van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. De regels van het bestemmingsplan blijven ongewijzigd van toepassing. De bestaande stulp heeft de bestemming Wonen-Stolp met de aanduiding sw-tw gekregen, zodat deze gesplitst kan worden. Voor de nieuwe woning is een bestemmingsvlak Wonen opgenomen met een bouwvlak waarbinnen de woning moet worden gebouwd. Ter plaatse van de boomgaard is de agrarische bestemming gehandhaafd en de aanduiding sa-boom opgenomen. Sloop van de bedrijfsbebouwing alsmede de landschappelijke inpassing zijn via de gebruiksregels in dit wijzigingsplan vastgelegd.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het College van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Het plan heeft van 16/5 t/m 26/6 als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan is het ook van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van de plannen (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Bij wijzigingsplannen die bouwplannen mogelijk maken, is de grondexploitatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

De vaststelling van een exploitatieplan bij dit wijzigingsplan is in principe verplicht. Via dit wijzigingsplan wordt een bouwplan, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk gemaakt. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer onder meer het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Bij dit wijzigingsplan is de vaststelling van een exploitatieplan niet nodig omdat het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst gesloten, waarin de te verhalen kosten zijn geregeld. In deze overeenkomst is ook vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. De kosten die ten laste komen van de initiatiefnemer worden bovendien gesplitst, omdat het om meerdere woningen gaat. Op basis hiervan kan de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7a. Overleg voorontwerp wijzigingsplan

Het voorontwerp wijzigingsplan is via de email op 3 februari 2016 voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Dit in het kader van het overleg (artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening). Het hoogheemraadschap en de provincie hebben een reactie gegeven.

De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij tevens de gevolgen voor het wijzigingsplan zijn weergegeven.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK heeft op 16 maart 2016 via een e-mail het volgende laten weten. [Zie bijlage 6.](#)

Wij hebben het voorontwerp wijzigingsplan voor Mijzerdijk 4 te Ursem ontvangen en geraadpleegd. De waterparagraaf is volledig en wij hebben geen aanvullende opmerkingen. Onze complimenten.

Gevolgen: Geen.

Provincie Noord-Holland (provincie)

De provincie heeft per mail van 14 maart 2016 het volgende aangegeven. [Zie bijlage 7.](#)

Wij hebben het plan beoordeeld op ruimtelijke kwaliteit (artikel 15 van de verordening).

‘In algemene zin is het oordeel over dit plan positief. Goed dat gekeken is naar behoud en benutting van de karakteristieke stolp (monument) als centraal element in het plan en naar behoud en versterking van het landschap. De rommelige situatie met schuren en verharding, maakt plaats voor een kleiner, overzichtelijker en groener erf, met meer doorzicht naar de achtergelegen Mijzenpolder. Ook komt het kleinere erf de openheid van de polder ten goede. Daarnaast is de ruimtelijke kwaliteit sterk gebaat bij het behoud (en hergebruik) van de oorspronkelijke stolp. De veranderingen die op het erf plaatsvinden leiden per saldo tot een situatie met een betere ruimtelijke kwaliteit dan in de huidige situatie.

Wat betreft de inrichting van het erf zijn er nog een paar aandachtspunten:

Het volume en de opbouw van de nieuwe woning aan de oostzijde doet op het eerste gezicht vrij rommelig aan. Dit is het gevolg van een combinatie van meerdere stijlen in één gebouw (kapberg, houten woning met zadeldak en garage met plat dak). Een meer eenduidige, rustige vormgeving, die bijvoorbeeld refereert naar de vorm van de oorspronkelijke schuren, zou in deze situatie beter op zijn plek zijn en zich beter verhouden tot de stolp.

Het in drieën opsplitsen van de toegang naar de woningen komt de eenheid van en samenhang binnen het erf niet ten goede. Dat er twee aparte toegangen nodig zijn aan weerszijden van de stolp is onvermijdelijk, maar met name aan de oostzijde zou het erfkarakter meer benadrukt moeten worden. Bij in gebruik zijnde agrarische bebouwing is het erf altijd een krachtig ruimtelijk element dat gebouwen koppelt en eenheid brengt in ensembles van vaak zeer verschillende gebouwen. Het voorgaande hangt ook samen met het toepassen van erfbeplanting en andere materialen, die de samenhang ten goede kunnen komen. Uit de tekeningen is niet op te maken hoe de uiteindelijke erfinrichting eruit gaat zien. Het is aan te bevelen om met name aan de voorzijde van de stolp te zorgen voor één tuin, die past bij de oorspronkelijke stolp (= één gebouw). Voorkomen moet worden dat er bij elk van de woningen een aparte tuin komt. Ook voor de achterzijde geldt dat zoveel mogelijk eenheid in en samenhang tussen de tuinen moet worden nagestreefd. Gezien de openheid van het landschap en de kwaliteit en historie van de plek moet elke vorm van schuttingen of hagen van niet inheemse beplanting (bijv. coniferen) worden voorkomen’.

Tenslotte moet er een ecologisch onderzoek uitgevoerd worden, gezien de ligging van het plan in Weidevogelleefgebied (artikel 25 van de verordening).

Reactie: De gemeente acht de reactie terecht.

Het bouwplan voor de nieuwe woning is aangepast. Het heeft nu een meer eenduidiger en rustiger vormgeving. Dit is met name terug te vinden in de dakvorm van de garage. Deze sluit nu beter aan bij het hoofdgebouw.

Het erf moet conform de reactie van de provincie een krachtiger ruimtelijk element zijn dat de gebouwen meer koppelt en eenheid brengt in ensembles van de verschillende gebouwen. Dit is nader uitgewerkt in het erfinrichtingsplan.

Ten aanzien van het weidevogelleefgebied heeft reeds onderzoek plaatsgevonden. Als gevolg van de nieuwbouw en de wijziging van de bestemming is er geen effect op het weidevogelleefgebied. Derhalve is geen afwijkingsprocedure van de provinciale ruimtelijke verordening noodzakelijk.

*Gevolgen: Het ontwerp van de nieuwe woning is aangepast en als **bijlage 7a** toegevoegd. Wat betreft de inrichting van het erf, zijn de adviezen verwerkt in een erfinrichtingsplan. Dit erfinrichtingsplan is als bijlage 1. bij de regels gevoegd. Het ecologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 2.*

7b. Overleg ontwerpwijzigingsplan

Ter voldoening aan de wettelijke voorschriften, is het ontwerpwijzigingsplan via de email op 13 mei 2016 voorgelegd aan de provincie Noord-Holland en het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap en de provincie hebben een reactie gegeven.

De reacties zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie, waarbij tevens de gevolgen voor het wijzigingsplan zijn weergegeven.

24

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het HHNK heeft op 22 juni 2016 via een e-mail het volgende laten weten. **Zie bijlage 8.**

Onze reacties op het voorontwerp zijn naar onze tevredenheid verwerkt. Wij kunnen dan ook instemmen met het voorgenomen plan wel dient voor de werkzaamheden binnen het waterstaatswerk van de waterkering een watervergunning te worden aangevraagd.

Reactie: De gemeente is blij met de reactie.

Gevolgen: Geen.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (provincie)

Gedeputeerde Staten heeft per mail op 14 juni 2016 een reactie gegeven. **Zie bijlage 9.**

De conclusies zoals opgenomen in het rapport m.b.t. de ligging van het plangebied in het Weidevogelleefgebied zijn akkoord bevonden.

Eerder zijn opmerkingen over o.a. het volume en de rommelige opbouw van de nieuwe woning aan de oostzijde gemaakt. Een vormgeving die refereert aan de vorm van de oorspronkelijke schuren, zou in deze situatie beter op zijn plek zijn en zich beter verhouden tot de stolp. Ook werd gevraagd om het erfkarakter meer te benadrukken, om eenheid te brengen in de verschillende ensembles van gebouwen. Aanbevolen werd om een erfinrichtingsplan te maken en met name aan de voorzijde van de stolp te zorgen voor één tuin, die past bij de oorspronkelijke stolp. Ook aan de achterzijde zou zoveel mogelijk eenheid in en samenhang tussen de tuinen moet worden nagestreefd. Schuttingen en niet inheemse beplanting zou hier moeten worden voorkomen.

Met de aanbevelingen t.a.v. het volume en de vormgeving van het nieuwe woonhuis is weinig gedaan. Het volume van de nieuwbouw blijft fors, maar is per saldo wel veel minder dan de huidige schuren. In het aangepaste plan is nu wel op een aantal plekken erfbeplanting aangegeven, waaronder rijen met knotwilgen aan de zijkanten van het perceel, een boomgaard aan de voorzijde en een haag bij de toegang. Ook is aangegeven dat de inrichting van de voortuin groen en sober dient te zijn.

De uitwerking is nog redelijk summier en schetsmatig uitgewerkt, maar er is voldoende aanleiding om de inrichting van het erf met vertrouwen tegemoet te zien. Schuttingen en dergelijke blijven hier in elk geval niet gewenst.

Reactie: De gemeente is blij met de reactie. Voor wat betreft de opbouw en het volume van de woning is de gemeente van mening dat het laatste ontwerp een duidelijke verbetering tot gevolg heeft en daarmee voldoet aan de gestelde kwaliteitseisen. Ook de gemeente ziet de erfinrichting met vertrouwen tegemoet.

Gevolgen: Geen verdere gevolgen voor het plan.

Bijlagen bij de toelichting:

Bijlage 1. Advies ervenconsulent

Bijlage 2. Flora-en fauna-advies

Bijlage 3. Archeologie

Bijlage 4. Wateradvies

Bijlage 5. Bodemadvies

**Bijlage 6. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro
(voorontwerpwijzigingsplan)**

**Bijlage 7. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro
(voorontwerpwijzigingsplan)**

Bijlage 7a. Bouwplan nieuwe woning

**Bijlage 8. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, reactie 3.1.1. Bro
(ontwerpwijzigingsplan)**

**Bijlage 9. Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland, reactie 3.1.1. Bro
(ontwerpwijzigingsplan)**